



Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Ofício Externo nº 448/2022

Araucária, 21 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
CELSONICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 – “Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Araucária”

Senhor Presidente,

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei Complementar nº 31/2022, que dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Araucária.

Em síntese o Projeto estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações que estejam em desacordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo dispostos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 25/2020) e no Código de Obras e Edificações Municipal, nos termos do artigo 75 da Lei Complementar nº 26/2020.

O Projeto foi submetido a 7ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16/12/2021, na modalidade presencial e virtual, com a ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII, do art. 29, da Constituição Federal, arts. 150 e 151, da Constituição do Estado do Paraná, arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e art. 196, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 19/2019).

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



Assinado digitalmente por:
HISSAM HUSSEIN DEHAINI

233.850.819-04
21/02/2022 14:09:42

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 116686/2021

41 3614-1693

Rua Pedro Druszczyk, 111 - CEP 83702 080 - Centro - Araucária / PR





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Araucária, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações que estejam em desacordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo dispostos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 25/2020) e no Código de Obras e Edificações Municipal, nos termos do artigo 75 da Lei Complementar nº 26/2020.

Parágrafo único. Para edificações que estejam de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação municipal vigente, a regularização poderá ocorrer utilizando-se os mesmos procedimentos referentes à aprovação de projetos de novas edificações, nos termos dos artigos 73 e 74 da Lei Complementar nº 26/2020, sendo dispensado para esses casos o pagamento da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU).

Art. 2º Apenas poderão ser regularizadas as edificações construídas anteriormente à vigência desta Lei.

Art. 3º Considera-se edificação construída a que possuía o sistema estrutural e a cobertura executada até a data de vigência desta Lei ou a obra paralisada por determinação do Executivo, em data anterior à vigência desta Lei.

Parágrafo único. A comprovação da existência da edificação será feita por meio de um dos seguintes documentos:

I - lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal;

II - levantamento aerofotogramétrico do Município ou outro órgão oficial reconhecido por órgãos públicos, com referência da data do voo;

III - imagem de satélite com referência da data.

Art. 4º Não são passíveis de regularização as edificações:

I - que não reúnam condições de estabilidade estrutural, salubridade e habitabilidade, inclusive em relação às edificações vizinhas;

II - em área de risco;





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 - pág. 2/22

III - sobre Área de Preservação Permanente;

IV - em área de interesse histórico-cultural;

V - em área considerada não edificável;

VI - que não respeitem as faixas não edificáveis das rodovias, ferrovias e dutos, presentes nas legislações federais, estaduais e municipais;

VII - em áreas de servidão;

VIII - em área onde haja atingimento por diretriz viária;

IX - estiverem invadindo logradouro público ou imóveis de terceiros;

X - em área decretada de interesse público;

XI - que possuam o uso proibido na zona, eixo ou setor em que estiverem localizados e não possam ser enquadrados como uso tolerado de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, com exceção do caso previsto no inciso IV do Anexo III;

XII - em áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba, conforme Decreto Estadual nº 4435/2016 ou outro que venha a substituí-lo;

XIII - em Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu, conforme Decreto Estadual nº 3742/2008 ou outro que venha a substituí-lo;

XIV - em área que esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares;

XV - que possuam aberturas localizadas em paredes paralelas à divisa do lote ou sublote distantes a menos de 1,50 metro da divisa, além de edificações em madeira que não atenderem aos afastamentos mínimos de divisas previstos no Código de Obras e Edificações Municipal;

XVI - localizadas em zoneamentos cujo uso, para portes menores do que o observado no lote, não seja adequado ou condicionado;

XVII - que não possuam ao menos 1 (um) sanitário unissex acessível, quando de uso não habitacional; e

XVIII - que possuam guias rebaixadas que não respeitem o afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) a partir do encontro das testadas dos imóveis, para os lotes ou sublotes de esquina.





Parágrafo único. As edificações que se enquadrem no inciso IV poderão ser regularizadas mediante parecer favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC).

Art. 5º Para os casos de regularização de edifícios públicos administrativos municipais, estaduais ou federais, na necessidade de parâmetros especiais de uso e/ou ocupação do solo, deverão ser aplicados os procedimentos dispostos no art. 286 da Lei Complementar 26/2020.

Art. 6º As regularizações das edificações localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização da via, loteamento ou desmembramento, observando-se as legislações federais, estaduais e municipais em vigência.

Art. 7º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Termo de Conduta (TC);

I - Anexo II - Termo de Segurança da Edificação (TSE);

II - Anexo III - Irregularidades edilícias e respectivos cálculos de Compensação Pecuniária Urbanística (PCU);

III - Anexo IV - Irregularidades urbanísticas e respectivos cálculos de Compensação Pecuniária Urbanística (PCU).

CAPÍTULO II DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL

Seção I – Do Requerimento

Art. 8º A aprovação de projeto para emissão de Alvará de Regularização Especial deverá ser solicitada pelo requerente através de processo administrativo em meio digital solicitando a análise do projeto arquitetônico, sendo que o projeto somente poderá ser aprovado com a condição da apresentação dos seguintes documentos mínimos:

I - requerimento para regularização, conforme modelo disponibilizado pelo órgão municipal de urbanismo;

II - matrícula atualizada do imóvel, com no máximo 90 (noventa) dias;

III - autorização do proprietário com firma reconhecida, se o requerente não for o proprietário;

IV - autorização dos proprietários ou do síndico instituído por assembleia, no caso de condomínio habitacional;





V - cópia da última alteração do contrato social da empresa, se pessoa jurídica;

VI - consulta para construção, se imóvel urbano;

VII - termo de Ciência e Responsabilidade do Proprietário, conforme modelo disponibilizado pelo órgão municipal de urbanismo;

VIII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de levantamento topográfico assinado e quitado;

IX - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de projeto arquitetônico assinado e quitado;

X - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo profissional responsável pela regularização, ficando este responsável pela segurança, estabilidade, solidez, salubridade e habitabilidade da edificação;

XI - termo de Segurança da Edificação (TSE) assinado por profissional devidamente habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme modelo constante no Anexo II;

XII - projeto arquitetônico, conforme critérios estabelecidos na Seção IV, Capítulo III, do Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 9º O órgão municipal de urbanismo deverá proferir o despacho inicial nos processos administrativos de Alvará de Regularização Especial no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis.

Art. 10. No requerimento para regularização, que consta no inciso I do art. 8º, o responsável técnico pela regularização deverá informar se o imóvel ou edificação existente apresenta uma ou mais das seguintes condições:

I - necessidade de supressão de vegetação arbórea, para viabilizar adaptações para a regularização;

II - o imóvel ser atingido por Área de Preservação Permanente e/ou estar inserido em Área de Proteção Ambiental, Zona de Conservação Ambiental, Cota de Recorrência de Cheias ou Remanescente Florestal Nativo;

III - a edificação possuir uso definido industrial ou de atividade “especial”, as quais necessitarão de Licença Ambiental, nos termos do Decreto Municipal nº 30.759/2017 ou outro que venha a substituí-lo;





IV - a edificação possuir sistema alternativo de esgotamento e tratamento sanitário, ou seja, não ser atendida pela rede de esgotamento e tratamento sanitário público;

V - necessidade de movimentação de terra/solo (terraplenagem) com volume superior ao estabelecido no Decreto nº 30.759/17 ou outro que venha a substituí-lo, para viabilizar adaptações para a regularização;

VI - necessidade de demolição para possibilitar a regularização da edificação nos termos desta Lei.

§ 1º Caso o imóvel ou edificação existente apresente ao menos uma das condições citadas neste artigo, a emissão do Alvará de Regularização Especial dependerá de análise e parecer favorável, no próprio processo administrativo de Alvará de Regularização Especial, do órgão municipal de meio ambiente.

§ 2º O órgão municipal de meio ambiente deverá proferir o despacho inicial da análise que trata o § 1º deste artigo no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis.

Seção II – Dos Períodos

Art. 11. O responsável técnico pela regularização deverá informar o ano de construção da edificação, para fins de classificação em um dos períodos definidos nesta Lei.

Art. 12. As construções serão classificadas por períodos, com a finalidade de aplicação de descontos sobre o valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) para edificações mais antigas, através da comprovação que trata o art. 3º desta Lei, da seguinte forma:

I - período 1: edificações comprovadamente construídas até 1991;

II - período 2: edificações comprovadamente construídas entre 1992 e 1999;

III - período 3: edificações comprovadamente construídas entre 2000 e 2010;

IV - período 4: edificações comprovadamente construídas entre 2011 e a vigência desta Lei.

§ 1º Para construções classificadas no Período 1, será aplicado um desconto de 30% (trinta por cento).

§ 2º Para construções classificadas no Período 2, será aplicado um desconto de 20% (vinte por cento).

§ 3º Para construções classificadas no Período 3, será aplicado um desconto de 10% (dez por cento).





§ 4º Para edificações construídas em mais de um período, será considerado, para fins de aplicação de desconto, o período no qual houve a modificação mais recente da edificação.

§ 5º Em caso de não ser possível identificar o período da construção, não será aplicado o desconto de período.

Seção III – Da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU)

Art. 13. A edificação passível de regularização só poderá ser regularizada mediante pagamento das taxas de licenciamento de obras e da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU).

Art. 14. O valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) será definido pela soma dos valores dimensionados conforme os art. 15 e 16 desta Lei e aplicando-se ao valor obtido os descontos por períodos dispostos nos incisos I a IV do art. 12 desta Lei.

§ 1º O valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) poderá ser parcelado pela quantidade de meses restantes até o fim do prazo de validade máximo para conclusão dos processos do Alvará de Regularização Especial definido no § 1º do art. 32 desta Lei, devendo a primeira parcela ser recolhida para a emissão do Alvará de Regularização Especial.

§ 2º O valor mínimo de cada parcela será de R\$ 100,00 (cem reais).

§ 3º As parcelas deverão ser pagas na data do vencimento e, em caso de não pagamento, os débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa.

§ 4º As eventuais adaptações necessárias nas edificações para atendimento às normas deverão ser executadas após a emissão do respectivo Alvará de Regularização Especial.

§ 5º Para os casos de regularização de usos exclusivamente habitacionais no lote, sobre o valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU), será aplicado um desconto de 30% (trinta por cento) sobre o valor calculado com base no disposto no art. 12.

§ 6º Para os casos de regularização de usos comerciais e de serviços ou misto habitacional e comercial e de serviços no lote, sobre o valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU), será aplicado um desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor calculado com base no disposto no art. 12.

Seção IV – Dos Parâmetros Edilícios e Urbanísticos

Art. 15. O não atendimento a determinados parâmetros definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações será passível de regularização, mediante o pagamento de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU).





§ 1º As irregularidades edilícias passíveis de análise poderão ser regularizadas mediante o pagamento de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) a ser calculada com base no Valor Venal do metro quadrado da Edificação (VM²E), conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 4/2005 e pelos cálculos de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) dispostos no Anexo III desta Lei.

§ 2º As irregularidades urbanísticas passíveis de análise poderão ser regularizadas mediante o pagamento de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) a ser calculada com base no Valor Venal do metro quadrado do Terreno (VM²T), conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 4/2005 e pelos cálculos de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) dispostos no Anexo IV desta Lei.

Art. 16. Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, as vagas faltantes poderão ser disponibilizadas em terreno contíguo ou não, distante de no máximo 300 m (trezentos metros) de percurso, a partir do perímetro da edificação objeto da regularização.

§ 1º A utilização deste local de estacionamento deverá ser averbada no Registro de Imóveis, bem como informada no Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO), comprovando a indisponibilidade deste local para outras ocupações.

§ 2º Na impossibilidade das vagas faltantes serem disponibilizadas em outro imóvel, deverá ser paga a Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) prevista no Anexo IV para cada vaga faltante.

Seção V – Da emissão do Alvará de Regularização Especial, do Termo de Conduta (TC) e do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO)

Art. 17. Para a emissão do Alvará de Regularização Especial o proprietário deverá se responsabilizar, através da assinatura de Termo de Conduta (TC), pelas modificações que se fizerem necessárias para adequar a edificação existente ao projeto apresentado e pelo pagamento da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§ 1º A assinatura do Termo de Conduta (TC) deverá atender a uma das seguintes condições:

- I - ser com firma reconhecida em tabelionato de notas;
- II - ser lavrada a sua autenticidade, por agente administrativo, no próprio documento;
- III - ser de forma digital certificada.

§ 2º O modelo do Termo de Conduta (TC) integra o Anexo I.





Art. 18. Emitido o Alvará de Regularização Especial, o titular da licença deverá proceder às alterações que se fizerem necessárias, inclusive demolições quando indicadas no projeto aprovado, e solicitar a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) para que seja efetivado o processo de regularização.

§ 1º O Alvará de Regularização Especial terá validade de 2 (dois) anos, sem direito à prorrogação.

§ 2º Para os casos de regularizações que impliquem em demolição, deverá ser apresentado Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), aprovado pelo órgão municipal de meio ambiente, para a emissão do Alvará de Regularização Especial.

§ 3º Para os casos de regularizações que impliquem em demolição, deverá ser apresentado Relatório Final de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (RGRCC), emitido pelo órgão municipal de meio ambiente, para a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO).

§ 4º Para os casos de Alvará de Regularização Especial não poderá ser concedido o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial (CVCO-P).

CAPÍTULO III

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO E DOS USOS TOLERADOS

Seção I – Do Alvará de Localização e Funcionamento Provisório

Art. 19. Para os casos de atividades adequadas e/ou condicionadas deferidas pelo Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, exercidas em estabelecimentos que não possuam Alvará de Construção e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO), poderá ser emitido Alvará de Localização e Funcionamento Provisório.

§ 1º O Alvará de Localização e Funcionamento Provisório terá validade máxima de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado uma única vez por até mais 1 (um) ano, desde que o responsável tenha protocolado processo administrativo solicitando a regularização da edificação e a critério da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º Caso o processo administrativo solicitando a regularização da edificação não tenha sido finalizado dentro dos prazos previstos no §1º, o Alvará de Localização e Funcionamento Provisório poderá ter sua validade ampliada a critério da Secretaria Municipal de Finanças, desde que seja comprovada a necessidade da ampliação em função do aguardo de documento, licença ou deliberação de órgãos municipais, estaduais ou federais competentes.

§ 3º Para a emissão do Alvará de Localização e Funcionamento Provisório é obrigatória a apresentação do Termo de Segurança da Edificação (TSE), conforme modelo





constante no Anexo II, e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 4º O Termo de Segurança da Edificação (TSE) atestará que a edificação possui estabilidade estrutural, salubridade e habitabilidade e deverá ser assinado por profissional devidamente habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§ 5º Quando solicitado pelo interessado, o Alvará de Localização e Funcionamento Provisório será substituído pelo Alvará de Localização e Funcionamento após a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO).

Seção II – Dos Usos Tolerados

Art. 20. Altera a redação do art. 96 da Lei Complementar nº 25, de 22 de outubro de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 96. Os usos tolerados correspondem às atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, eixo ou setor, já se encontrem instaladas e com as seguintes licenças vigentes:

I - Alvará de Localização e Funcionamento e;

II - Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO) ou edificação averbada na Certidão de Propriedade.

§ 1º Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão apenas reformar suas instalações, sendo proibida a sua ampliação.

§ 2º Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de proprietário, razão social, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§ 3º Os usos tolerados, para a renovação do Alvará de Localização e Funcionamento, submeter-se-ão à análise do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), o qual poderá estabelecer condições para a permanência destes usos na zona, eixo ou setor em questão, objetivando desta forma a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança se comprovadamente ocasionados, cabendo ao requerente o contraditório e ampla defesa.

§ 4º As atividades incompatíveis com os objetivos da zona, eixo ou setor para as quais haja Alvará de Localização e Funcionamento vigente serão consideradas toleradas a critério do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), sendo permitida a renovação de imediato do Alvará de Localização e Funcionamento vigente por mais 1 (um) ano.





§ 5º O Alvará de Localização e Funcionamento vigente que trata o §4º deste artigo será prorrogado novamente até o prazo de validade máximo para solicitação do Alvará de Regularização Especial definido na Lei específica, desde que o responsável tenha protocolado processo administrativo solicitando a regularização da edificação e a critério da Secretaria Municipal de Finanças.”

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 21. O processo de regularização especial de edificações seguirá os procedimentos administrativos próprios, aplicando-se no que couber o Código de Obras e Edificação Municipal.

Art. 22. No caso de pluralidade de edificações em um mesmo lote, o procedimento de regularização deverá contemplar todas as unidades, não se admitindo a regularização isolada, independentemente da pluralidade de proprietários.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no caput deste artigo os casos em que existir registro de imóvel individualizado, os quais terão seus parâmetros de ocupação para regularização definidos por sublote.

Art. 23. As edificações com uso previamente definido e/ou porte que se enquadrem como condicionados pela legislação vigente serão objeto de análise pelo Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), que emitirá parecer deferindo ou não a atividade e/ou porte.

Art. 24. Para os casos que obtiveram parâmetros especiais de ocupação do solo estabelecidos pelo Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), os quais ocorrem quando a ocupação do lote é inviável em relação aos parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em função de atingimento viário, Áreas de Preservação Permanente (APP), lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para a zona e/ou presença de remanescentes florestais nativos, estes parâmetros especiais serão considerados na aplicação desta Lei.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. A flexibilização de parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei não dispensa o atendimento às demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo único. Todos os projetos de regularização deverão estar adequados às normas, códigos e legislações municipais, estaduais e federais vigentes





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 - pág. 11/22

relacionadas ao meio ambiente, saúde, de segurança contra incêndio e pânico, de acessibilidade e de proteção ao patrimônio histórico e cultural, quando for o caso.

Art. 26. O enquadramento de uma edificação no processo de Alvará de Regularização Especial não dispensa a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os casos previstos na legislação.

Art. 27. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 28. O requerimento de Alvará de Regularização Especial ou o pagamento de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) não possuem efeito suspensivo dos possíveis débitos fiscais existentes, inclusive multas lançadas em dívida ativa, devendo as mesmas serem cumpridas e/ou quitadas até a emissão do respectivo Alvará.

Art. 29. Eventuais infrações, medidas cautelares, penalidades e procedimentos cabíveis serão processados, no que couber, conforme disposto no Código de Obras e Edificações Municipal e no Código de Posturas Municipal.

Art. 30. Durante a tramitação do processo administrativo de Alvará de Regularização Especial fica vedada a aplicação de multas por infrações ao Código de Obras e Edificações do Município e ao Código de Posturas Municipal, respeitado o prazo máximo de vigência desta Lei.

Parágrafo único. As demais penalidades constantes no Código de Obras e Edificações Municipal e no Código de Posturas Municipal, como o embargo de obra e interdição de estabelecimento, poderão ser aplicadas, a qualquer tempo, nos casos em que a edificação e/ou atividade ofereça perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas.

Art. 31. Ficam isentas do pagamento da Compensação Pecuniária Urbanística, as edificações localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou integrantes de programas de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS), as quais atenderão parâmetros estabelecidos em Lei específica.

Art. 32. O prazo máximo para solicitar o Alvará de Regularização Especial será de 4 (quatro) anos a contar da publicação dessa Lei.

§ 1º Os processos protocolados dentro do prazo máximo estabelecido no caput deste artigo deverão ser concluídos, inclusive com a emissão do respectivo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO), em no máximo 1 (um) ano após o término do referido prazo máximo.

§ 2º Para edificações inseridas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Tipo I - Regularização, poderá ser definido, no decreto de criação da referida Zona,





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 - pág. 12/22

prazo distinto ao disposto no *caput* deste artigo para solicitar o Alvará de Regularização Especial.

Art. 33. Casos omissos referentes à matéria desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).

Art. 34. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 36.042, de 14 de maio de 2021.

Prefeitura do Município de Araucária, 21 de fevereiro de 2022.



Assinado digitalmente por:
HISSAM HUSSEIN DEHAINI

233.850.819-04
21/02/2022 14:10:28

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 21/02/2022 14:10-03:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://c.atende.net/tp6213c78b3ea54>.
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI: 23385081904 - (233.850.819-04) EM 21/02/2022 14:10





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 - pág. 13/22

ANEXO I – TERMO DE CONDUTA (TC)

TERMO DE CONDUTA (TC)

Eu, _____, CPF _____, proprietário do imóvel de Indicação Fiscal nº _____, me responsabilizo pelas modificações que se fizerem necessárias para adequar a edificação existente ao projeto apresentado no processo administrativo nº _____ e pelo pagamento da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) no valor de R\$ _____, o qual optei por parcelar em _____ meses.

Estou ciente que, para a emissão do Alvará de Regularização Especial, deve ser recolhida a primeira parcela da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU), bem como de que a regularização só estará concluída após a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO).

Araucária, ____/____/____

Proprietário ou requerente por ele autorizado

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 21/02/2022 14:10-03:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.atende.net/tp6213c78b3ea54>.
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:233850819-04 - (233.850.819-04) EM 21/02/2022 14:10





Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei Complementar nº 31/2022 - pág. 14/22

ANEXO II – TERMO DE SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO (TSE)

TERMO DE SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO

Eu, Engenheiro(a) / Arquiteto(a) _____, CREA /

CAU _____, declaro que realizei vistoria “*in loco*” na edificação localizada na

_____, indicação fiscal

nº _____, de propriedade de

_____, e que assumo total

responsabilidade quanto à utilização com segurança da edificação existente, e que esta apresenta estabilidade estrutural, salubridade e habitabilidade, nos termos da legislação que trata da regularização de edificações no Município e em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Independente da fase em que se encontra a obra, afirmo tais condições e confirmo minha efetiva participação nesta até sua regularização, a partir desta data.

Firmo o presente termo ciente de minha responsabilidade técnica sobre os sistemas estruturais, elétricos, hidrossanitários e de segurança contra incêndio e pânico.

Araucária, ____/____/____

Engenheiro(a) Civil / Arquiteto(a)





ANEXO III – IRREGULARIDADES EDILÍCIAS E RESPECTIVOS CÁLCULOS DE COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA URBANÍSTICA (CPU)

I. Quando as áreas mínimas de iluminação natural e ventilação natural dos compartimentos não forem atendidas, o valor da contrapartida será 0,2 vez o VM²E multiplicado pelas áreas, em metros quadrados (Ac), dos compartimentos em desacordo com o Código de Obras e Edificações Municipal.

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{Ac}$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)

Ac: Área dos compartimentos (m²)

II. Quando a edificação infringir um dos parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima e/ou de coeficiente de aproveitamento básico estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal, o valor da contrapartida será 0,2 vez o VM²E multiplicado pela área total do lote, em metros quadrados (Al), e pela diferença entre a taxa de ocupação observada no lote (TOo) e a taxa de ocupação máxima estabelecida no zoneamento adotado pela regularização (Tomáx), e/ou pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento observado no lote (CAo) e o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido no zoneamento adotado para a regularização (Cab).

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{Al} \times (\text{TOo} - \text{Tomáx})$$

e/ou

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{Al} \times (\text{CAo} - \text{Cab})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)





Al: Área total do lote (m²)

TOo: Taxa de Ocupação observada

TOmáx: Taxa de Ocupação máxima para o zoneamento

CAo: Coeficiente de aproveitamento observado

CAb: Coeficiente de aproveitamento básico para o zoneamento

III. Quando a edificação não atender os afastamentos mínimos, laterais e/ou de fundos, e/ou dimensões mínimas de vazios de iluminação e ventilação e/ou distância mínima entre blocos ou torres e/ou não respeitar o recuo frontal mínimo e/ou exceder a altura máxima permitida e/ou quando as áreas mínimas dos compartimentos não forem atendidas, conforme estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal, o valor da contrapartida será 0,2 vez o VM²E multiplicado pela área da edificação, em metros quadrados (Ad), que se encontrar em desacordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações Municipal.

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{Ad}$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)

Ad: Área da edificação em desacordo com a legislação (m²)

IV. Quando o porte da edificação estiver em desacordo com os portes adequados ou condicionados ao zoneamento adotado para a regularização, o valor da contrapartida será 0,2 vez o VM²E multiplicado pela área da edificação, em metros quadrados (Ad), que se encontra em desacordo com os portes adequados ou condicionados ao zoneamento adotado para a regularização e pela distância (D), em quilômetros, do ponto mais próximo da zona, eixo ou setor onde o porte observado no lote seria adequado ou condicionado.

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{Ad} \times \text{D}$$





Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)

Ad: Área da edificação em desacordo com a legislação (m²)

D: Distância (km)

V. Quando o número de compartimentos sanitários estiver abaixo do mínimo determinado pelo Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida será 1,20 vez o VM²E multiplicado pela quantidade de compartimentos sanitários faltantes (CSf).

$$\text{CPU} = 1,2 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{CSf}$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)

CSf: Compartimentos sanitários faltantes

VI. Para as edificações de uso privativo, quando portas, escadas e rampas estiverem em desacordo com o disposto nas Seções III e IV do Capítulo V do Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida será 0,50 vez o VM²E para cada porta, escada ou conjunto de segmentos de rampa em desacordo.

$$\text{CPU} = 0,5 \times \text{VM}^2\text{E} \times \text{N}$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²E: Valor Venal do metro quadrado da Edificação (R\$)

N: Número de itens em desacordo

Observações:

1- O valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) será definido conforme disposto no Art. 14 desta Lei.

2 - Sobre o valor resultante de cada fórmula, será aplicado (quando couber) o desconto por período que trata o Art. 12 desta Lei.

3 - Para os casos de regularização de usos habitacionais, comerciais e de serviços ou misto entre estes, sobre o valor final da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU), serão aplicados descontos conforme disposto nos §5º e §6º do Art. 14 desta lei.





ANEXO IV – IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS E RESPECTIVOS CÁLCULOS DE COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA URBANÍSTICA (CPU)

I. Quando a edificação infringir a taxa de permeabilidade mínima estabelecida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal, o valor da contrapartida será 0,5 vez o VM²T pela área do lote, em metros quadrados (Al), e pela diferença entre a taxa de permeabilidade observada no lote e a taxa de permeabilidade mínima estabelecida no zoneamento adotado para a regularização.

$$\text{CPU} = 0,5 \times \text{VM}^2\text{T} \times \text{Al} \times (\text{TPmín} - \text{TPo})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

Al: Área total do lote (m²)

TPo: Taxa de Permeabilidade observada

TPmín: Taxa de Permeabilidade mínima para o zoneamento

II. Quando a edificação não atingir o número mínimo de vagas de estacionamento e/ou área de pátio de carga e descarga estabelecido no Código de Obras e Edificações Municipal para o uso da edificação existente, exceto nos casos previstos no Art. 26 desta Lei e/ou quando for verificada a falta ou insuficiência de pista de acumulação interna junto à entrada de veículos para a edificação e/ou quando for verificada a falta ou insuficiência de trecho em nível antes do início da rampa de acesso para veículos, o valor da contrapartida será a multiplicação do VM²T pela área, em metros quadrados, das vagas, pátio de carga e descarga, pista de acumulação e/ou trecho em nível antes do início da rampa faltante (Av).

O valor mínimo de Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) para este item é de R\$ 200,00.

$$\text{CPU} = \text{VM}^2\text{T} \times \text{Av}$$





Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

Av: Área destinada a veículos faltante (m²)

III. Quando o rebaixamento do meio fio para entrada e saída de veículos estiver em desacordo com o Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida consistirá na multiplicação de 5 vezes o VM²T pela diferença, em metros, entre a largura das guias rebaixadas observada no lote (Lo) e a largura máxima das guias rebaixadas permitida pela legislação (Lmáx).

$$\text{CPU} = 5 \times \text{VM}^2\text{T} \times (\text{Lo} - \text{Lmáx})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

Lo: Largura Guia Rebaixada observada (m)

Lmáx: Largura Guia Rebaixada máxima permitida (m)

IV. Quando o número de sublotos com usos não residenciais exceder o máximo estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida será 0,1 vez o VM²T multiplicado pela área do lote, em metros quadrados (Al), e pela diferença entre o número de sublotos com usos não residenciais observado (NSo) e o número máximo de sublotos com usos não residenciais permitido pela legislação (NSmáx).

$$\text{CPU} = 0,1 \times \text{VM}^2\text{T} \times \text{Al} \times (\text{NSo} - \text{NSmáx})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)





Al: Área do lote (m²)

NSo: Número de Sublotes observado

NSmáx: Número máximo de Sublotes permitido

V. Quando a área do sub lote a ser regularizado for inferior ao mínimo estabelecido pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal e pelo Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida será 5 vezes o VM²T multiplicado pela diferença, em metros quadrados, entre a área mínima de sub lote do zoneamento adotado para a regularização (ASmín) e a área de sub lote observada (ASo).

$$\text{CPU} = 5 \times \text{VM}^2\text{T} \times (\text{ASmín} - \text{ASo})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

ASmín: Área Sub lote mínima para o zoneamento (m²)

ASo: Área Sub lote observada (m²)

VI. Quando a testada do sub lote a ser regularizado for inferior ao mínimo estabelecido pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal e pelo Código de Obras e Edificações Municipal, o valor da contrapartida será o VM²T multiplicado pela profundidade do lote, em metros (PI), e pela diferença, em metros, entre a testada mínima de sub lote do zoneamento adotado para a regularização (Tmín) e a testada de sub lote observada (To).

$$\text{CPU} = \text{VM}^2\text{T} \times \text{PI} \times (\text{Tmín} - \text{To})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

PI: Profundidade do Sub lote (m)





Tmín: Testada Sublote mínima para o zoneamento (m)

To: Testada Sublote observada (m)

VII. Quando não houver Sistema de Contenção de Cheias, nos casos previstos no Código de Obras e Edificações Municipal e Decreto Municipal específico, o valor da contrapartida será 0,2 vez o VM²T multiplicado pela diferença entre a área impermeabilizada observada no lote, em metros quadrados (Alo), e a área mínima impermeabilizada a partir da qual se exige Sistema de Contenção de Cheias (Alc).

$$\text{CPU} = 0,2 \times \text{VM}^2\text{T} \times (\text{Alo} - \text{Alc})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

Alo: Área Impermeabilizada observada (m²)

Alc: Área Impermeabilizada mínima para exigir contenção (m²)

VIII. Quando não houver Sistema de Aproveitamento das Águas Pluviais, nos casos previstos no Código de Obras e Edificações Municipal e Decreto Municipal específico, o valor da contrapartida será 0,1 vez o VM²T multiplicado pela diferença entre a soma das áreas de cobertura ou telhado observada no lote, em metros quadrados (ATo), e a área mínima de cobertura ou telhado a partir da qual se exige Sistema de Aproveitamento das Águas Pluviais (ATa).

$$\text{CPU} = 0,1 \times \text{VM}^2\text{T} \times (\text{ATo} - \text{ATa})$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

ATo: Soma das Áreas de Cobertura ou Telhado observada (m²)

ATa: Soma das Áreas de Cobertura ou Telhado mínima para exigir aproveitamento (m²)





IX. Quando não houver implantação da Cortina Verde, nos casos previstos nas legislações municipais, o valor da contrapartida será o VM²T multiplicado pela dimensão das testadas e divisas do lote que deveriam ter a Cortina Verde (Dver), em metros, e pelo número de estratos (E) que deveriam ser implantados.

$$\text{CPU} = \text{VM}^2\text{T} \times \text{Dver} \times \text{E}$$

Sendo:

CPU: Compensação Pecuniária Urbanística (R\$)

VM²T: Valor Venal do metro quadrado do Terreno (R\$)

Dver: Dimensão que deveria ter Cortina Verde (m)

E: número de estratos

Observações:

- 1- O valor da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU) será definido conforme disposto no Art. 14 desta Lei.
- 2 - Sobre o valor resultante de cada fórmula, será aplicado (quando couber) o desconto por período que trata o Art. 12 desta Lei.
- 3 - Para os casos de regularização de usos habitacionais, comerciais e de serviços ou misto entre estes, sobre o valor final da Compensação Pecuniária Urbanística (CPU), serão aplicados descontos conforme disposto nos §5º e §6º do Art. 14 desta lei.

