



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

DECRETO Nº 8139/2022.

Regulamenta a regularização de edificações com uso das medidas compensatórias previstas no parágrafo único do artigo 20-A da Lei Municipal n. 1.592, de 10 de dezembro de 2.007 (Código de Obras Municipal), e dá outras providências.

O Senhor **Maurício Aparecido da Silva**, Prefeito Municipal de Mandaguçu, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais:

DECRETA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O presente decreto visa regulamentar o parágrafo único do artigo 20-A da Lei Municipal n. 1.592/2007 (Código de Obras), que trata das medidas compensatórias.

Art. 2º. As medidas compensatórias são instrumentos alternativos à aplicação de sanções em virtude da prática de infrações relacionadas às edificações irregulares, notadamente sobre os seguintes aspectos disciplinados pela lei de uso e ocupação do solo:

- I. Recuo frontal, lateral e dos fundos;
- II. Taxa máxima de ocupação;
- III. Coeficiente de aproveitamento;
- IV. Taxa de permeabilidade.

Art. 3º. A aplicação das medidas compensatórias são exclusivos para imóveis notificados pela municipalidade se dará durante o procedimento formal de regularização, através de prestação pecuniária ao Município em contrapartida, conforme cálculos disciplinados por este decreto, ou outras ações estabelecidas por comissão técnica instituída pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 4º. As medidas compensatórias somente poderão ser aplicadas àquelas edificações irregulares que não se enquadrem no procedimento ordinário de regularização previsto na legislação vigente e desde que tenham sido finalizadas e acabadas, mediante a comprovação documental via imagem de satélite ou ortofoto, que será confrontada com a ortofoto do município datada de dezembro de 2021 ou documento de Anotação de Responsabilidade Técnica, Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente assinada pela municipalidade que sejam datados antes da publicação deste decreto.

Parágrafo único: Consideram-se finalizadas e acabadas as edificações que estejam em condições de moradia e habitabilidade, ou seja, com esquadrias instaladas e com fechamento em material adequado e conforme o tipo com reboco e cobertura finalizado, entre outros.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

Art. 5º. Não são passíveis de regularização mediante a aplicação de medidas compensatórias as edificações que tenham sidos executadas:

- I. Em áreas de risco;
- II. Em áreas de Preservação Permanente;
- III. Em áreas “non edificandi”;
- IV. Dentro da faixa de domínio de Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais;
- V. Em áreas “sub judice” que estejam em ações relacionadas a execução de obras irregulares, quando a municipalidade for parte;
- VI. Em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei através de diretrizes viárias ou já declaradas de utilidade pública.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO E APLICAÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Art. 6º O processo de aplicação das medidas compensatórias deverá tramitar exclusivamente via protocolo digital, mediante a adoção dos seguintes atos:

- I. Constatado por parte do agente público tecnicamente habilitado que a edificação não atende algum dos parâmetros elencados no art. 2º deste decreto e esgotada a possibilidade da demolição, deverá o interessado requerer a abertura de processo de solicitação de aplicação de medida compensatória, via protocolo digital, no qual deverá ser especificado a área a regularizar e prontamente remetido à Secretaria de Planejamento Urbano e Inovação a fim de que seja calculado o valor da prestação pecuniária compensatória ou ação compensatória, firmando-se na sequencia o devido Termo de Medida Compensatória, que será subscrito pela parte interessada e pelo gente público representante do Poder Público;
- II. Assinado o Termo de Medida Compensatória, deverá isso ser anotado na prancha como registro que o respectivo cadastro imobiliário utilizou-se de medida compensatória;
- III. No Alvará de Regularização e no HABITE-SE constará a observação quanto à aprovação com ressalvas, por se tratar de medida compensatória.

CAPÍTULO III

DO CÁLCULO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Art. 7º Os valores das prestações pecuniárias e demais ações compensatórias serão calculadas conforme os seguintes critérios:

- I. Para regularizações cuja a infração esteja relacionada a Taxa de Permeabilidade de um imóvel, a medida compensatória poderá se dar mediante duas modalidades, não necessariamente cumulativas, a saber:



Prefeitura do Município de Mandaguá

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

- a) Preferencialmente a substituição da área pavimentada por piso drenante ou construção de dispositivos de infiltração, devidamente dimensionados, balizados em Normas Técnicas vigentes e pertinentes, por profissionais técnicos habilitados, com apresentação de Laudo Técnico que ateste a capacidade filtrando do dispositivo, com devida assinatura do profissional habilitado e apresentação de ART ou RRT, devendo ser comprovada sua execução a partir de relatório fotográfico encaminhada via protocolo digital ou a partir de visita técnica por servidores da municipalidade;
- b) Em caso em que o proprietário do imóvel não queira fazer uso das opções do item acima, será definido a medida compensatória a partir do seguinte cálculo:
Medida Compensatória = Percentual excedente da Taxa de Permeabilidade X 1 (um) UFM (Unidade Fiscal Municipal)

II. Para regularização cujas infrações estejam relacionadas a ocupação nos recuos frontais, laterais e de fundos e/ou excedem a taxa mínima de ocupação permitida prevista para o zoneamento, será adotada a seguintes fórmula:

1 (um) UFM (Unidade Fiscal Municipal) X Metros quadrados a regularizar

- a) Para edículas ficam dispensadas os recuos laterais e de fundos;
- b) Ficam dispensados a obrigatoriedade de regularização os avanços de recuos frontais e laterais desde que sejam abertos, inabitáveis, de uso exclusivamente para garagem e que não excedam 9 metros quadrados.

III. Para as regularizações cujas infrações estejam relacionadas a extrapolação do coeficiente de aproveitamento e/ou altura máxima de edificação, o valor da medida compensatória consistirá na aplicação da seguinte fórmula:

Valor da Medida Compensatória = M² do Terreno X Coeficiente Excedente X Valor do Metro Quadrado para Fins de ITBI avaliado pela Municipalidade / Coeficiente máximo de Aproveitamento

IV. Para regularização cujas infrações estejam relacionadas a extrapolação da Taxa de Ocupação, o valor da medida compensatória consistirá na aplicação da seguinte fórmula:

a) Quando Zona Residencial

Valor da Medida Compensatória = Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado referente ao último mês de dezembro X Área (M²) Extrapolada da Taxa de Ocupação X 0,05

b) Quando Zona Comercial ou Industrial

Valor da Medida Compensatória = Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado referente ao último mês de dezembro X Área (M²) Extrapolada da Taxa de Ocupação X 0,25X

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º A medida compensatória na modalidade prestação pecuniária poderá ser dividida em até seis parcelas mensais, desde que o valor da parcela seja igual ou superior a cinquenta reais.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

Art. 9º O benefício de medida compensatória será admitido uma única vez por cadastro imobiliário.

Art. 10. A aplicação do benefício da medida compensatória deverá ser registrada junto ao cadastro imobiliário do respectivo imóvel na prefeitura municipal.

Art. 11. O Chefe do Poder Executivo Municipal instituirá comissão especial formada por técnicos das áreas de engenharia e arquitetura para análise e definição dos pedidos de medidas compensatórias.

Art. 12. Após a assinatura do Termo de Medida Compensatória, a Administração encaminhará ao interessado o boleto para pagamento da medida compensatória consistente em prestação pecuniária, em sendo o caso.

Parágrafo único. A medida compensatória aplicada somente será considerada válida quando cumprida integralmente a obrigação assumida pelo interessado no Termo, sendo que no caso de parcelamento de prestação pecuniária, após o pagamento de todas as parcelas.

Art. 13. Fica o município autorizado a prorrogar o prazo em até 180 dias para infratores que foram notificados para regularizar edificações irregulares desde que formalmente solicitado via protocolo

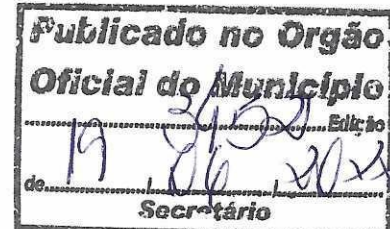
Art. 14. Fica revogado o Decreto 8.104/2022

Art. 15. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal "Hiro Vieira", 15 de junho de 2022.


Maurício Aparecido da Silva

Prefeito Municipal



P.06