



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
MARINGÁ
ESTADO DO PARANÁ**

MENSAGEM DE LEI Nº 103/2018

Maringá (PR), 04 de dezembro de 2018

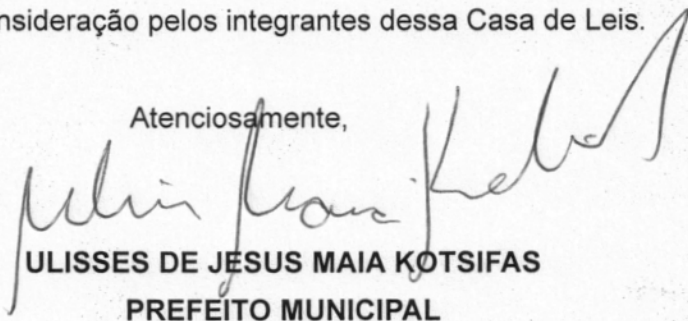
Senhor Presidente:

Em virtude da vigência da Lei Federal n 13.465/2017, que trata da Regularização Fundiária, bem como da necessidade do Município de solucionar questões antigas e recorrentes relacionadas ao parcelamento do solo irregular, elaborou-se a presente lei que trata da regularização fundiária urbana, o que regulamenta a regularização de loteamentos e condomínios irregulares e clandestinos e também estabelece diretrizes para a prevenção do surgimento de novas situações irregulares.

Esclarece-se que o projeto de lei encaminhado pela Mensagem de Lei nº 61/2018 foi retirado. Isto porque, após o parecer do CMPGT – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial solicitado no âmbito daquele projeto, várias alterações foram sugeridas, conforme se constata do Parecer nº 51/2018 e das atas ora anexadas, optando-se pela apresentação de novo projeto do Poder Executivo.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,


ULISSES DE JESUS MAIA KOTSIFAS
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor:

MÁRIO MASSAO HOSSOKAWA

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

N E S T A



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2018

Autoria: Poder Executivo.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO
PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL,
sanciono a seguinte**

LEI COMPLEMENTAR:

**Dispõe sobre normas de regularização fundiária
no Município de Maringá, trata da prevenção do
surgimento de loteamentos irregulares e dá ou-
tras providências.**

Capítulo I

Das Disposições Gerais

Art. 1º Ficam instituídas no território do Município de Maringá normas específicas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§1º A aplicação da presente lei deverá observar os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º Entende-se como sustentabilidade a distribuição equitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais, a ampliação da preservação e recuperação ambiental e maior racionalidade das atividades econômicas para o bem-estar da população atual, das gerações futuras e para a justa distribuição das condições ambientais entre os moradores do Município e da região.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§3º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária, condomínio de lotes, loteamento fechado com acesso controlado, conjuntos habitacionais, ou ainda, em núcleos urbanos que estejam situados em área de preservação permanente, em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei e da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016, cuja comprovação se dará, preferencialmente, via imagem de satélite ou ortofotos, que serão confrontadas com a ortofoto oficial do Município, datada de 2017.

§4º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§5º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 2º Constituem objetivos da Reurb:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, e que seja dotada de alguma infraestrutura básica, destinadas à moradia, ao relacionamento interpessoal, à produção de bens, ao comércio, à prestação de serviços e ao desenvolvimento de outras atividades não relacionadas com a exploração direta do solo;

II – infraestrutura básica: é considerada a infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

III – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

IV – núcleo urbano informal consolidado: o núcleo urbano informal de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, conforme regulamento;

V – demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

VI – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

VII – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

VIII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

IX – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

X – condomínio de lotes: instrumento de parcelamento do solo urbano para fins de regularização fundiária urbana, em que partes designadas de lotes sejam de propriedade exclusiva e partes que sejam de propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

XI – conjunto habitacional: serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

XII – condomínio urbano simples: quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades em si, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

XIII – loteamento fechado de acesso controlado: modelo de parcelamento do solo formando área fechada, com acesso controlado, em que os logradouros públicos e as áreas de fundo de vales são doados ao Município, e sobre os quais este concede o direito real de uso para a associação dos respectivos moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§1º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado do Paraná ou Município de Maringá, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§2º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§3º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 4º A possibilidade de regularização fundiária através das disposições da presente lei aplicam-se tão somente aos núcleos urbanos consolidados, comprovadamente existentes nesta condição até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Aos núcleos urbanos informais não consolidados, deverão ser aplicadas as normas ordinárias de parcelamento do solo urbano no Município de Maringá.

Art. 5º A aprovação da Reurb de que trata esta Lei corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelo órgão ambiental municipal.

Art. 6º Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Art. 7º A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º Será considerado um núcleo urbano ocupado predominantemente por população de baixa renda aquele em que, no mínimo 70% (setenta por cento) do total de famílias ocupantes sejam classificadas como tal.

§2º A classificação da modalidade visa a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, bem como a execução de medidas de compensação a serem realizadas.

§3º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§4º No caso de Reurb-S, deverá ser efetuado trabalho técnico social ou plano de desenvolvimento socioterritorial, com objetivo de levar ações de apoio e fortalecimento para possibilitar a inclusão social e produtiva, garantindo a habitabilidade familiar e comunitária.

Art. 8º Poderão requerer a Reurb:

I – a União e o Estado do Paraná, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

§1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Capítulo II

Dos Instrumentos da REURB

Art. 9º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos e instrumentos jurídicos previstos na lei geral sobre regularização fundiária e seu regulamento, Código Civil e Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 10. O processamento dos institutos jurídicos será realizado pelo órgão competente para promover a Reurb, com o auxílio da Procuradoria-Geral.

Capítulo III

Do Procedimento Administrativo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Seção I Disposições Gerais

Art. 11. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – projeto de regularização fundiária e seu processamento;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da CRF pelo Município; e
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. A aprovação de Reurb e expedição da CRF pelo Município não conferem regularidade às edificações existentes no núcleo urbano, as quais deverão ser regularizadas em procedimentos próprios.

Art. 12. O processo administrativo de Reurb, que culminará com a expedição da CRF, será analisado, processado e decidido pelo órgão competente em aprovar atos de parcelamento do solo, amparados por comissão nomeada para tratar dos temas de regularização fundiária, nos termos de seu regimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo único. Sem prejuízo do processo mencionado no *caput*, poderá ser necessário o processamento e aprovação de atos perante outros órgãos da Administração Pública Municipal, como a licença ambiental, ou outros órgãos e concessionárias públicas, cuja falta ou indeferimento, prejudica a análise e conclusão da Reurb.

Art. 13. O Poder Executivo nomeará e regulamentará comissão intersecretarial, composta por membros do corpo técnico das secretarias competentes ao processo de regularização, legalmente habilitados, para auxílio na análise dos processos, cuja distribuição de procedimentos será equânime aos seus integrantes que relatarão os casos para parecer colegiado.

§1º É obrigatória a consulta à comissão em três momentos distintos do processo administrativo de Reurb: instauração da Reurb, emissão de diretrizes básicas e aprovação final, nos termos de seu regimento.

§2º Após a instauração da Reurb, casos excepcionais ou omissos à presente Lei deverão ser submetidos a análise por parte da comissão de que trata o *caput* para emissão de parecer técnico deliberativo sobre o assunto.

Seção II Do Requerimento

Art. 14. A solicitação de Reurb deve ser protocolada na municipalidade contendo:

I – requerimento, conforme modelo disponibilizado pelo Município que deve conter:

a) nome do requerente;

b) estado civil;

c) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

d) a justificativa da solicitação;

e) a modalidade de Reurb pretendida;

f) o nome do núcleo urbano informal, se houver;

g) a localização.

II – cópia simples dos seguintes documentos anexos;

a) documentos pessoais do requerente e demais beneficiários;

b) cópia da certidão de nascimento ou casamento, de união estável ou outro, que indiquem o estado civil dos beneficiários;

c) atos constitutivos, no caso de a requerente ser pessoa jurídica;

d) procuração registrada em cartório, se for o caso;

e) comprovante de propriedade, tais como:

i. matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 90 dias, ou;

ii. transcrição imobiliária, ou;

iii. outro documento que comprove a propriedade.

f) comprovante de posse, tais como:

i. escritura ou contrato de compra e venda;

ii. escritura ou contrato de promessa de compra e venda;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

iii. fatura de água;

iv. fatura de energia elétrica.

v. ata notarial de depoimento;

vi. indicação de testemunhas.

g) Cadastro Único, no caso da modalidade ser Reurb-S.

§1º O desconhecimento de todos os beneficiários da Reurb não é impeditivo para requerimento inicial, tampouco importa em reconhecimento de posse e propriedade aos nomes preliminarmente indicados.

§2º Para comprovação da posse será admitida a apresentação de até 03 (três) testemunhas, no máximo, para a prova de cada fato, mediante apresentação de ata notarial de depoimento ou a partir da indicação das testemunhas, cujos depoimentos serão colhidos pelo órgão responsável pela Reurb.

§3º A apresentação inicial de tais documentos não descarta a possibilidade de que novos documentos sejam requeridos durante a análise da Reurb e a sua não apresentação, no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a ciência do ofício emitido pelo poder público, de maneira injustificada, importará em indeferimento do pedido.

§4º No caso de a modalidade pretendida ser a Reurb-S, o requerimento deverá vir acompanhado de documentos que comprovem a condição de baixa renda dos beneficiários.

Art. 15. A análise e processamento do requerimento será realizado em duas fases: classificação da modalidade de Reurb e instauração da Reurb.

§1º Após a classificação da Reurb, caso identificada Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), serão solicitados documentos que caracterizem o núcleo urbano e embasem a análise do Município com relação à situação de consolidação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§2º No Caso de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), o Município será responsável pelos documentos que caracterizam a consolidação do núcleo urbano.

§3º A classificação da modalidade de Reurb não garante a instauração da Reurb.

Art. 16. Para os casos de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), além do indicado no art. 14, deverão ser apresentados os seguintes documentos referentes a caracterização do núcleo urbano:

I – matrícula do imóvel, caso ainda não tenha sido apresentada;

II – planta do perímetro do núcleo urbano;

III – indicação do parcelamento das unidades imobiliárias, suas respectivas dimensões e áreas, e respectivos proprietários ou ocupantes;

IV – indicação das edificações existentes nas unidades imobiliárias, seu uso e áreas;

§ 1º Os documentos que se refere o caput, com exceção do inciso I, deverão ser apresentados em meio digital e em 03 (três) vias impressas em papel sulfite devidamente assinadas por profissional competente, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) válidos.

§ 2º A planta do perímetro do núcleo urbano deve demonstrar as matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível, em escala 1:1000, ou escala adequada.

Subseção I

Da classificação da modalidade da Reurb

Art. 17. No caso de ter sido solicitada modalidade Reurb-S, o Município diligenciará através dos documentos apresentados no momento do requerimento, bem como outros meios de prova, a fim de verificar se os beneficiários se enquadram nos requisitos de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

população de baixa renda, a partir de composição ou a faixa de renda familiar, conforme ato do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. A renda familiar para fins de classificação da Reurb não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

Art. 18. A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§1º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

§2º A separação das unidades imobiliárias em Reurb-S e Reurb-E levará em consideração a possibilidade de execução das obras de infraestrutura básicas em momentos distintos.

§3º A divisão do núcleo urbano informal em Reurb-S e Reurb-E poderá ocorrer mediante a possibilidade de delimitar a área em polígonos fechados não inscritos, a fim de viabilizar a execução das obras de infraestrutura básica pelos agentes responsáveis.

Art. 19. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais somente poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Art. 20. Classificada como Reurb-S, a execução da infraestrutura dependerá de disponibilidade orçamentária que será executada, preferencialmente, por ordem cronológica, a partir da expedição da CRF.

Art. 21. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 22. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Parágrafo único. A definição do tipo da Reurb, ainda que automática, nos termos do *caput*, não implica em reconhecer que o processo de regularização fundiária será deferido.

Subseção II Da Instauração da Reurb

Art. 23. Após a classificação da modalidade da Reurb, nos casos de Reurb-E, serão analisados ou solicitados os documentos referentes à comprovação da consolidação do núcleo urbano.

Art. 24. Após a análise e processamento da documentação referente à caracterização do núcleo urbano, o Município emitirá declaração de instauração da Reurb, devidamente justificada, indicando o percentual de consolidação do núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Na hipótese de não instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 25. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, solicitando as matrículas e certidões diretamente aos Registro de Imóveis ou notificando os requerentes a providenciar tais documentos.

Art. 26. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, o Município notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros e interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 27. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 28. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, da transcrição ou do cadastro imobiliário, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

Parágrafo único. Também será considerada efetuada a entrega em endereço que conste de bancos de dados de outros órgãos aos quais o Município tenha acesso em razão de contrato ou convênio.

Art. 29. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, no órgão oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; ou

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 30. A notificação terá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 31. Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

Art. 32. O Município poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 33. Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Parágrafo único. Considera-se infundada a impugnação que:

I – não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II – não apresentar motivação ainda que sumária; ou

III – versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

Art. 34. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos artigos 27 e 28 será interpretada como concordância com a Reurb.

Art. 35. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

Art. 36. O requerimento de instauração da Reurb ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 37. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 38. Até que não sejam criadas as câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, o Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Art. 39. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Os custos a que se referem os incisos I, II e III, do § 1º, incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias.

§ 3º Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária e seu processamento

Art. 40. São fases do processamento do projeto de regularização fundiária o estudo preliminar, a emissão de diretrizes básicas, a aprovação prévia, o saneamento e a aprovação final.

§1º Em cada fase do processamento serão admitidos 03 (três) comunicados, entendidos como ato para comunicar o requerente sobre complementações ou correções a serem efetuadas nos documentos apresentados, com prazo máximo de trinta dias úteis cada.

§2º O não atendimento injustificado dos comunicados importará em indeferimento do processo, independente da fase em que se o mesmo se encontre, conferindo cancelamento à instauração da Reurb.

Art. 41. Após a classificação da Reurb ou concomitante com o requerimento de solicitação da própria Reurb, deverá o requerente apresentar o estudo preliminar de regularização fundiária para aprovação.

Art. 42. A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I – na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e;

II – quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Subseção I Do Estudo Preliminar

Art. 43. O estudo preliminar deverá conter:

I – levantamento cadastral, conforme disposto em regulamento;

II – levantamento planialtimétrico;

III – planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.500,00 (mil e quinhentos) metros em torno do perímetro da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;

IV – análise do estudo preliminar das desconformidades jurídicas;

V – comprovação de protocolo de relatório ambiental prévio – RAP perante o órgão ambiental;

VI – estudo técnico para situação de risco, se for o caso;

VII – proposta de solução urbanística;

VIII – propostas de soluções mitigatórias para as desconformidades.

§ 1º O Estudo preliminar deverá ser apresentado em meio digital, sendo 01 (uma) via disponibilizada em formato DWG, e em 03 (três) vias impressas em papel sulfite devidamente assinadas.

§ 2º Os levantamentos a que se referem os incisos I e II do art. 43 e os mapas ou demais materiais técnicos produzidos deverão ser georreferenciados conforme o sistema corrente à época, e subscritos por profissional competente, acompanhados de Anotação de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) válidos, demonstrando as unidades, as edificações existentes, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

§3º A análise das desconformidades jurídicas deverá abranger a situação do domínio e posse da área objeto da regularização, existência de ações civis públicas, ações reais ou com efeitos reipersecutórios, bem como a situação tributária.

§ 4º Os estudos técnicos para situações de riscos, podendo estes serem riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos especificados em lei, deverão apresentar análises sobre a situação e sobre a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§5º Os levantamentos deverão contemplar as características da consolidação do núcleo urbano informal, tais como a existência e situação do sistema viário e infraestrutura, o adensamento populacional, a configuração de unidades imobiliárias, existência de áreas institucionais, entre outros.

§6º A proposta de soluções mitigatórias para as desconformidades deverá contemplar as proposições do requerente para sanar as desconformidades ou mitigá-las, e estas serão avaliadas pela comissão competente no momento da emissão de diretrizes básicas para Reurb.

§7º A falta ou imprecisão dos documentos para análise do estudo preliminar importará na emissão de comunicado.

§8º Estando em ordem, o Estudo Preliminar será deferido, tendo validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da expedição do ofício informando o deferimento do processo.

§9º A renovação do Deferimento poderá ser requerida uma única vez, dentro do seu prazo de validade, cuja expiração resultará em indeferimento do processamento da Reurb.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Subseção II Das Diretrizes Básicas

Art. 44. Deferido o estudo preliminar, serão emitidas as diretrizes básicas para regularização do núcleo urbano, mediante solicitação do interessado, que deverá apresentar os seguintes documentos:

- I** – requerimento específico;
- II** – comprovante de pagamento da taxa de diretrizes básicas;
- III** – Ofício de Deferimento do estudo preliminar e Declaração de Instauração da Reurb;
- IV** – RAP aprovado pelo órgão ambiental;
- V** – outros documentos necessários para a completa elucidação do processo.

§1º Caso os documentos descritos já constem do processo de Reurb, mesmos anteriores a essa lei, será dispensada a apresentação.

§ 2º As diretrizes básicas para Reurb informarão aos interessados os requisitos mínimos que deverão ser atendidos no projeto urbanístico de Reurb, relativos:

- I** – ao Sistema Viário; traçados das vias projetadas, hierarquia e classificação das vias, largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- II** – às faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- III** – às áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

IV – ao uso e ocupação do solo prévios;

V – ao zoneamento prévio;

VI – à infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

VII – às dimensões máximas de quadras e mínimas lotes;

VIII – a necessidade de ações mitigatórias e/ou compensações urbanísticas;

IX – demais elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Art. 45. Nos casos específicos de Reurb, as diretrizes básicas nortearão o projeto urbanístico, devendo atender ao máximo possível do modelo proposto, a fim de que o sistema viário objeto da Reurb articule-se com as vias já existentes, regulares ou regularizadas, e que as áreas regularizadas sejam providas de áreas institucionais, com base no direito à cidade e na sustentabilidade e eficiência do uso e ocupação do solo, objetivos desta lei.

§1º Deve haver maior correspondência das diretrizes oficiais com o projeto urbanístico da Reurb quanto menor for a porcentagem de consolidação das edificações, aqui entendida como a razão entre a área construída e a área total do polígono do núcleo a ser regularizado.

§2º Também deverá haver maior correspondência entre as diretrizes básicas oficiais e o projeto urbanístico quando menos edificações estiverem construídas sobre as projeções ou seus recuos.

§3º As diretrizes viárias oficiais poderão sofrer alterações de desvios ou ângulos quando tais alterações importarem em menor onerosidade para o Município, o que inclui o eventual aumento de trajeto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 46. Na ocasião da emissão das diretrizes básicas será proposto zoneamento prévio, que deverá sempre que possível respeitar os mesmos padrões dos loteamentos circunvizinhos, e será definido a partir de análise das características de ocupação consolidada do núcleo urbano, com base no adensamento populacional, na infraestrutura existente ou naquela possível de ser executada, e a partir da infraestrutura e equipamentos públicos disponíveis no entorno imediato.

Art. 47. Para fins da Reurb, o Município poderá relativizar as exigências no que diz respeito ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, podendo ser criada uma Zona Especial para fins de regularização fundiária específica para o núcleo urbano que está sendo regularizado.

Art. 48. Nos processos de regularização fundiária urbana no território municipal deverão ser transferidos para o Município os logradouros públicos, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público, as áreas de interesse público e as áreas de fundo de vale, além de outras áreas que a legislação municipal assim especificar.

Art. 49. Quanto menor for a porcentagem de consolidação das edificações, aqui entendida como a razão entre a área construída e a área total do polígono do núcleo a ser regularizado, maior será a exigência das áreas de equipamento urbano, área de interesse público e espaços livres de uso público, devendo ser observado:

I – acima de 20% até 30% de consolidação: 4% de equipamento comunitário e urbano; 3% de área de interesse público e; 3% de espaço livre de uso público;

II – acima de 30% até 40% de consolidação, 4% de equipamento comunitário e urbano; 3% de espaço livre de uso público.

III – acima de 40% de consolidação: 4% de equipamento comunitário e urbano ou de espaço livre de uso público, a ser definido na emissão das diretrizes básicas para Reurb.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§1º A destinação das áreas a serem doadas ao Município poderá sofrer alterações na fase de emissão das diretrizes básicas para Reurb, conforme análise justificada do entorno imediato do núcleo urbano pela comissão responsável, desde que atendam ao percentual total mínimo das áreas institucionais a ser doado.

§2º As áreas institucionais poderão ser localizadas fora do perímetro da área regularizada, desde que sua localização não extrapole o raio de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros dos limites do núcleo urbano, considerado seu entorno imediato.

§3º Na impossibilidade de atendimento de algum dos percentuais indicados neste artigo, mediante justificativa técnica previamente aceita pela comissão responsável pela análise dos processos de Reurb, é permitido adotar compensações urbanísticas viabilizadas por meio de instrumentos disciplinados pelo Plano Diretor e o Estatuto das Cidades, uma vez comprovado que:

I – essa intervenção beneficie a população do referido núcleo urbano, ou do seu entorno imediato, no que diz respeito à função social da cidade;

II – essa intervenção beneficie uma faixa de população de baixa renda ocupante do núcleo urbano objeto desta regularização, na forma de melhoria das condições do núcleo de habitação, garantindo o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, ou;

III – essa intervenção beneficie famílias de baixa renda de algum outro núcleo urbano, classificado como Reurb-S em processo de regularização pelo município, desde que tecnicamente justificada e aceita pela comissão responsável.

§4º As áreas institucionais poderão ser dispensadas para os casos de Reurb-S, desde que tecnicamente justificada a partir da análise do entorno imediato, ou da macrorregião em que está inserido o núcleo.

§5º As áreas institucionais poderão ser excepcionalmente dispensadas para os casos de Reurb-E, desde que tecnicamente justificada a partir da análise do núcleo e de seu entorno imediato, ou da macrorregião em que está inserido o núcleo, e comprovada a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

impossibilidade de execução de todas as demais possibilidades previstas nesta lei, a partir de parecer deliberativo da comissão que trata de assuntos de regularização fundiária.

Art. 50. Para os núcleos regularizados por meio desta lei, a dimensão máxima de quadra permitida será de, no máximo, 250,00 (duzentos e cinquenta) metros de extensão, conforme estabelecido na lei de parcelamento do solo urbano no Município.

Art. 51. Para a regularização fundiária realizada por meio de condomínio de lotes, conjunto habitacional, condomínio urbano simples ou loteamento fechado de acesso controlado, a dimensão máxima para o núcleo será de 30.000,00 (trinta mil) metros quadrados e, no máximo, 250,00 (duzentos e cinquenta) metros de extensão, equivalente à dimensão de uma quadra.

Art. 52. Para qualquer modalidade de Reurb, não será permitido interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, devendo o núcleo ser subdividido em tantas partes quanto forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

Parágrafo único. Serão admitidas tolerâncias e desvios em relação às diretrizes viárias básicas, desde que os pontos de início e fim realizem conexão com as vias existentes e não interfiram na mobilidade urbana.

Art. 53. Os núcleos objeto de Reurb, deverão atender ao disposto a seguir:

I – a dimensão máxima das quadras deve ser de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros, podendo ser toleradas quadras de até 300,00 (trezentos) metros, desde que o requerente apresente declaração de não óbice emitida pelo Corpo de Bombeiros e pela Polícia Militar, concordando que a dimensão da quadra não prejudicará a segurança e o atendimento à população.

II – dimensão das unidades imobiliárias:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

a) quando situado em meio de quadra, e com edificação: adota-se a testada mínima de 6,00 (seis) metros, e área total de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

b) quando situado em meio de quadra, e sem edificação: adota-se a testada mínima de 12,00 (doze) metros, e área total de 300,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

c) quando situado em esquina e edificado: adota-se a testada mínima de 9,00 (nove) metros, e área total de 210,00 m² (duzentos e dez metros quadrados) se edificado,

d) quando situado em esquina e sem edificação: adota-se a testada mínima de 15,00 (quinze) metros, e área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

III – as vias de circulação deverão apresentar as seguintes larguras mínimas:

a) 6 (seis) metros de faixa de rolamento e passeio na lateral edificada, ou em ambas as laterais, quando houver edificações nos dois lados da via, sendo que, a acessibilidade deve ser garantida no mínimo em um dos lados da via;

b) quando houver edificações em apenas uma lateral da via de acesso, além do disposto no inciso anterior, a lateral oposta deve conter uma faixa de serviço pavimentada de no mínimo 0,60 m (sessenta centímetros);

c) os corredores de acesso às parcelas deverão terminar em bolsão de retorno, ou outro tipo de retorno, desde que atendam às mesmas condições mínimas exigíveis para o deslocamento de viaturas de bombeiros nas vias públicas, atendendo ao previsto no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado do Paraná.

§1º No caso do inciso II, poderão ser adotadas as condições de lotes edificados para os lotes não edificados, desde que as edificações existentes justifiquem a adoção desta medida.

§2º Em casos excepcionais, em que as dimensões contidas nos incisos "a" a "d", do item II, não puderem ser atendidas devido à existência prévia de duas ou mais edificações



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

consolidadas pertencentes a proprietários distintos, poderão ser adotadas dimensões específicas para as unidades imobiliárias afetadas, mediante justificativa técnica aprovada pela comissão responsável.

§3º Todas as unidades imobiliárias deverão ter acesso direto à via de circulação, pública ou de uso comum.

§4º O Município poderá flexibilizar os valores previstos no inciso III, principalmente com relação aos retornos dos corredores de acesso, mediante apresentação de parecer da comissão, favorável e não impeditivo, garantindo assim, a segurança a todos os ocupantes beneficiados.

§5º As vias regularizadas com a dimensão reduzida em relação à caixa de rua padrão do Município deverão ser mantidas desobstruídas.

Art. 54. Para os núcleos em que se aplique as modalidades de Reurb descritas no art. 51, quanto aos parâmetros de uso e ocupação do solo, as unidades imobiliárias deverão apresentar:

I – uso predominantemente residencial, com tolerância para uso misto em edificações voltadas às vias públicas externas ao núcleo;

II – os parâmetros de ocupação do solo serão aqueles referentes às Zonas classificadas como Zona Residencial Um – ZR1, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via de acesso interna e à divisa com o logradouro público, mesmo que as unidades imobiliárias não se sirvam deste logradouro.

III – os núcleos com acesso exclusivo ou controlado deverão possuir área apropriada para a guarda de recipientes de lixo com acesso para a via pública.

Art. 55. Todas as unidades residenciais deverão apresentar, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, de uso privativo, localizadas junto à unidade



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

habitacional ou em espaço comum destinado à guarda de veículos, sendo possível, dispensa deste artigo, unidades contidas em núcleos classificados como Reurb-S.

Art. 56. Quando os núcleos à que se refere o artigo 48, possuírem grandes extensões muradas voltadas às vias públicas, assim considerados a partir de 24 (vinte e quatro) metros ininterruptos de extensão, os muros deverão atender aos seguintes parâmetros:

I – altura máxima do muro de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros de altura) de material opaco;

II – para as esquinas, deverá ser executado do chanfro no encontro dos alinhamentos prediais, com 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) em cada testada, sem prejuízo do comprimento destas, livre de qualquer elemento estrutural ou construtivo até a altura de 3,00 (três) metros.

III – deverá ser apresentada medida de compensação urbanística, a ser avaliada pela comissão e pelo órgão responsável pela aprovação da Reurb, com objetivo de garantir permeabilidade visual, vitalidade e segurança aos usuários das vias públicas adjacentes.

Parágrafo único. A execução e manutenção das calçadas voltadas às vias públicas adjacentes ao lote ou núcleo, são de responsabilidade dos proprietários do mesmo.

Art. 57. A infraestrutura para as regularizações nos termos do art. 51, deverá atender ao previsto nesta lei de acordo com a classificação da modalidade da Reurb.

Art. 58. Para os núcleos em que se aplique as modalidades de Reurb descritas no art. 51, além do disposto no art. 49 §3º, será permitido como alternativa à forma de atendimento das áreas institucionais mínimas:

I – fracionamento das áreas institucionais, da seguinte maneira:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

a) 5% (cinco por cento) da área total do núcleo, disposta no interior do mesmo, e destinada ao uso comum para áreas de lazer e recreação, podendo esta, ser dividida, desde que 50% (cinquenta por cento) desta área seja contínua.

b) o restante do percentual exigido deverá ser destinados aos equipamentos comunitários e espaço livre de uso público, proporcionalmente, ou de forma integral a uma das duas classificações, a ser definida pela comissão da Reurb no ato da emissão de diretrizes básicas.

II – pagamento em moeda corrente, a partir do valor do solo urbanizado, visto seu caráter de consolidação, valor a ser calculado a partir da situação do núcleo quando do requerimento de pedido de Reurb.

Parágrafo único. Quando o núcleo apresentar mais de 40% de consolidação, as áreas poderão ser atendidas todas dentro do perímetro do mesmo, desde que apresente compensação urbanística validada pela comissão responsável.

Art. 59. A regularização mediante utilização desses instrumentos não dispensa a doação de via paisagística e área de preservação permanente em fundo de vale, nos termos da lei de parcelamento do solo urbano do Município, não podendo as áreas de preservação permanente serem computadas dentro das porcentagens a serem atendidas com relação às áreas institucionais.

Art. 60. As diretrizes básicas para Reurb terão validade de 01 (um) ano, sendo que, vencido este prazo, não poderá a parte solicitar a renovação das mesmas.

§1º As diretrizes básicas poderão ser renovadas uma única vez, desde que estejam dentro do prazo de validade.

§2º A renovação das diretrizes pode importar em alteração das mesmas.

§3º Quaisquer alterações nas edificações ocorridas durante o processamento da Reurb, verificadas mediante comparação entre o levantamento planialtimétrico apresentado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

na fase de Estudo Preliminar e o levantamento apresentado na Aprovação Final, serão reguladas pelos parâmetros informados nas Diretrizes Básicas para Reurb, ou por novo zoneamento definido no ato de Aprovação da Reurb, quando houver.

Art. 61. A emissão das diretrizes referidas nesta subseção não implica na automática aprovação do projeto de regularização pelo Poder Público.

Subseção III Da Aprovação Prévia

Art. 62. Após expedição das diretrizes básicas da Reurb e resolvidas as impugnações de que trata das subseções anteriores, o interessado deverá solicitar ao Município aprovação prévia do projeto urbanístico de Reurb apresentando:

I – Projeto Urbanístico de Reurb;

II – comprovante de pagamento da taxa de aprovação prévia.

Parágrafo único. A Aprovação Prévia para a Reurb terá validade de 1 (um) ano contado a partir da data de seu deferimento, podendo ser renovada uma única vez, enquanto as diretrizes básicas estiverem válidas.

Art. 63. O Projeto Urbanístico de Reurb, deverá apresentar, no mínimo, as seguintes indicações:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

III – as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, a implantação da edificação no lote; as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;

IV – as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V – os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI – as áreas já usucapidas;

VII – em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do núcleo urbano consolidado as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos e dos fundos de vales, que serão transmitidos ao Município, além do número total de lotes;

VIII – faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o núcleo urbano;

IX – medidas de adequação necessárias para correção, adequação e aplicação de medidas de compensação urbanística:

a) correção das desconformidades;

b) adequação da mobilidade;

c) adequação de acessibilidade;

d) adequação de infraestrutura essenciais, quando necessárias;

e) da relocação de edificações, quando necessário;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

f) proposição de compensação urbanística, quando necessário;

g) outros requisitos definidos pela Municipalidade na emissão de Diretrizes Básicas para Regularização Fundiária Urbana.

X – demais elementos necessários para a perfeita elucidação do projeto.

§ 1º O material solicitado deve ser apresentado em meio digital, sendo 01 (uma) via disponibilizada em formato DWG, e 03 (três) vias impressas em papel sulfite, em escala apropriada, que permita a compreensão de todos os elementos apresentados, e devidamente assinadas pelos responsáveis.

§ 2º As plantas e demais materiais gráficos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público desenvolvendo projetos para a Reurb-S.

§ 3º O setor competente fará a conferência dos eixos a partir do projeto urbanístico apresentado, e estando o arruamento demarcado em concordância com o projeto, o Município expedirá um Ofício de Conformidade, o qual servirá para aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.

§ 4º Da Aprovação Final para a Reurb, terá o requerente prazo de 2 (dois) anos para a execução das obras de infraestrutura essencial, sob pena de cancelamento da CRF expedida.

Subseção IV Da Infraestrutura

Art. 64. A exigência de infraestrutura será diferenciada de acordo com a modalidade de Reurb.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 65. Para Reurb-S será exigida a infraestrutura essencial, definida nos termos desta lei, como:

I – rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

II – sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão ambiental competente;

III – rede de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas do município e do órgão competente;

IV – rede de drenagem de águas pluviais, conforme padrões do município;

V – rede de iluminação pública, conforme padrões do município;

VI – pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao núcleo urbano, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

VII – acessibilidade.

§1º Para o sistema de coleta e tratamento de esgoto, quando não houver a disponibilidade de ligação à rede de esgoto, o núcleo deve apresentar além da rede seca, solução de tratamento do mesmo, como: fossa séptica e sumidouro individual, estação de tratamento de efluentes, ou outra solução aprovada previamente pelo órgão ambiental competente.

§2º Para vias privadas ou de uso exclusivo, objeto das regularizações por meio de instrumentos de condomínio, será permitida a utilização de pavimentação de blocos de concreto intertravado, ou outra, desde que atendam às normas técnicas específicas para a pavimentação, incluindo a construção de guias e sarjetas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§3º Para vias privadas ou de uso exclusivo, objeto das regularizações por meio de instrumento de condomínio, a responsabilidade da manutenção das vias, aqui consideradas como área comum, são dos proprietários e beneficiados, sendo que, se em momento futuro virem a se tornar vias públicas, deverão atender ao padrão de pavimentação asfáltica do Município.

§4º A execução da rede seca poderá ser dispensada para a Reurb-S caso o órgão competente não tenha previsão para ligação de rede de esgoto.

§5º Por condições mínimas de acessibilidade, entende-se que o núcleo disponha de rotas acessíveis a todas as vias existentes por meio de passeios públicos que visem garantir a acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

Art. 66. Para Reurb-E será exigida a infraestrutura essencial, prevista para Reurb-S e ainda, a execução dos seguintes serviços ou equipamentos:

I – faixa de serviços – contrapiso de concreto em uma faixa de 60 cm (sessenta centímetros) de largura, localizada junto ao meio-fio, caso inexista calçada;

II – faixa livre – contrapiso de concreto em uma faixa de 1,20 m (um metros e vinte centímetros) de largura, localizada junto ao alinhamento predial, execução, reparo ou manutenção quando existente;

III – arborização dos passeios e canteiros centrais;

IV – aplicação de grama nos canteiros centrais e nas faixas permeáveis das calçadas, quando houver;

V – recobrimento vegetal de cortes e taludes em terrenos e proteção de encostas;

VI – ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas, quando for o caso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

VII – sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos;

VIII – projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale;

IX – indicação do nome da via pública nos postes da rede de iluminação pública, de acordo com os padrões definidos pelo Município;

Parágrafo único. As calçadas deverão atender aos padrões do Município, conforme norma regulamentadora específica, exceto se tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e deferido pela comissão e órgão responsável pela aprovação da Reurb.

Art. 67. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Art. 68. O prazo para execução da infraestrutura será contado a partir da data de expedição da CRF pelo Município, e deverá constar em termo de compromisso assinado pelos responsáveis, atendendo aos seguintes prazos máximos:

I – 05 (cinco) anos na Reurb-S, salvo inexistência comprovada de disposição orçamentária;

II – 02 (dois) anos para a infraestrutura essencial da Reurb-E;

III – 10 (dez) anos para as demais infraestruturas da Reurb-E.

Parágrafo único. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, nos prazos legalmente previstos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Subseção V Do Saneamento

Art. 69. Durante a aprovação final, o processo será saneado, com o fim de eliminar vícios, irregularidades ou nulidades, possibilitando a expedição da CRF.

Parágrafo único. O saneamento compreende a análise das pendências relativas às medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

Subseção VI Da Aprovação Final

Art. 70. Após a aprovação prévia do projeto de regularização fundiária, o interessado solicitará ao Município a aprovação final da Reurb, anexando os seguintes documentos:

I – levantamento cadastral atualizado, indicando, em legenda apropriada, as alterações que ocorreram na situação do núcleo urbano informal da fase de estudo preliminar, apresentado em 3 (três) vias impressas devidamente assinadas e em 1 (uma) via digital em formato DWG;

II – memoriais descritivos do núcleo urbano, contendo no mínimo:

a) denominação do núcleo urbano, modalidade de classificação da Reurb e sua modalidade de parcelamento do solo;

b) descrição sucinta do núcleo urbano, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba, conforme estabelecido na emissão de diretrizes básicas;

c) descrição e quantificação das vias de circulação do núcleo urbano;

d) descrição de cada lote do núcleo urbano, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

e) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do núcleo urbano;

f) condições urbanísticas do núcleo urbano e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas Diretrizes Básicas, referidas na Subseção III, desta Lei;

g) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no núcleo urbano e adjacências, e dos que serão implantados;

h) limites e confrontações, área total do núcleo urbano, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;

i) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura, quando houver;

j) plantas das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote;

k) mapas e memoriais descritivos de todas as vias do sistema viário do núcleo urbano.

III – projetos complementares de infraestrutura, aprovados pelos órgãos da Municipalidade e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias impressas, sendo uma original (carimbada) e duas cópias;

IV – cronograma físico de execução de serviços e obras de infraestrutura e das demais compensações exigidas, quando houver, definidas por ocasião da aprovação prévia do projeto urbanístico, apresentado em 3 (três) vias;

V – orçamentos dos serviços e obras de infraestrutura e das demais compensações urbanísticas, quando houver, apresentados em 3 (três) vias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

VI – relação de lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura e demais compensações, em casos de Reurb-E, apresentados em 3 (três) vias;

VII – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IV deste artigo, apresentados em 3 (três) vias;

VIII – comprovantes de pagamentos das taxas referentes à aprovação final de Reurb.

§ 1º Para Reurb-S o termo de compromisso será substituído por declaração expedida pela Municipalidade.

§ 2º Os projetos, os memoriais descritivos e demais materiais gráficos apresentados deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público desenvolvendo projetos para a Reurb-S.

§ 3º Nos casos em que houver infraestrutura a ser realizada, o responsável pela execução da infraestrutura fará a demarcação dos eixos das ruas do núcleo urbano no terreno e solicitará a vistoria do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, conforme cronograma e prazos definidos no termo de compromisso.

§ 5º Todos os documentos elaborados pelo responsável técnico deverão conter a assinatura do autor e do requerente da Reurb, demonstrando ciência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 71. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 72. Na Reurb-E, no ato da aprovação final ficarão definidos os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo serão atribuídas preferencialmente ao loteador e, na sua impossibilidade, poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

§ 3º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput 784 da Lei nº 13.465 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

Seção IV

Da Conclusão da REURB

Art. 73. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 74. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Capítulo IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 75. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, no



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 76. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

Art. 77. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 78. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as mesmas diretrizes estabelecidas pelo Município para os demais tipos de loteamentos.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 79. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Capítulo V

Da regularização das edificações existentes

Art. 80. A aprovação de Reurb e a expedição da CRF pelo Município não conferem regularidade às edificações existentes no núcleo urbano, as quais deverão ser regularizadas posteriormente à emissão da CRF e abertura dos cadastros individuais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 81. A partir do cadastro individualizado da unidade imobiliária produto de Reurb, o beneficiado solicitará a regularização das edificações existentes na unidade imobiliária, por meio de processo padrão para regularização de edificações.

Art. 82. O Município aplicará tolerância para aprovação de edificações com irregularidades urbanísticas desde que estas tenham sido executadas anteriormente à presente lei.

§1º A existência de edificações com irregularidades urbanísticas à época do requerimento de pedido de Reurb, será comprovada a partir do levantamento planialtimétrico apresentado na fase de estudo preliminar validado por visita fiscalizatória realizada pelo município ou fotos de satélite ou ortofotos.

§2º As informações apresentadas na fase de estudo preliminar, serão garantia para a regularização posterior de edificações com irregularidades, sem ônus para os ocupantes beneficiados pela Reurb-S, e mediante pagamento de medida compensatória para os beneficiados pela Reurb-E.

§3º As edificações com irregularidades urbanísticas nos termos do presente artigo, terão um prazo máximo de 5 (cinco) anos para sua regularização, a contar da data de emissão da CRF, e vencendo este prazo, o beneficiado deverá atender à legislação vigente à época do protocolo do processo de regularização.

§4º Edificações construídas durante o trâmite do processo de Reurb deverão seguir o Zoneamento Prévio e demais parâmetros estabelecidos nas Diretrizes Básicas emitidas pelo Município.

Capítulo VI

Da fiscalização e prevenção de surgimento de loteamentos irregulares

Art. 83. A fiscalização contra o surgimento de loteamentos irregulares poderá ser exercida através de vistorias pessoais, bem como por meio de imagens de satélites, confrontadas com as ortofotos oficiais do Município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 84. O Município deverá publicar em seu site lista dos loteamentos comprovadamente em situação irregular ou em processo de regularização.

Art. 85. Poderá ser aplicada multa para os casos de parcelamento irregular do solo, nos termos da lei que trata do poder de polícia.

Art. 86. A imposição de multa não desobriga que as irregularidades sejam sanadas, tampouco exime que o infrator responda cível, administrativa e penalmente.

Art. 87. As concessionárias de água, esgoto e energia elétrica serão advertidas sobre a existência de loteamentos irregulares, a fim de que não procedam à individualização de tais serviços.

Art. 88. Tomando conhecimento que há comercialização de lotes irregulares por agente licenciado pelo CRECI, o Município remeterá ofício a este órgão, solicitando que as providências administrativas sejam tomadas.

Art. 89. Após decorrido os prazos para interposição de recursos serão remetidas cópias dos autos de infração relacionados a loteamentos irregulares tanto para a autoridade policial, quanto para o Ministério Público.

Art. 90. O Município criará medidas educativas com o fim de alertar a população sobre loteamentos irregulares.

Capítulo VII

Disposições Finais e Transitórias

Art. 91. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 92. A definição dos parâmetros para compensações previstas nesta lei poderão ser regulamentadas por decreto do poder executivo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 93. Das decisões proferidas no âmbito da Reurb caberá recurso dirigido ao Prefeito Municipal, nos termos da legislação que trata do processo administrativo.

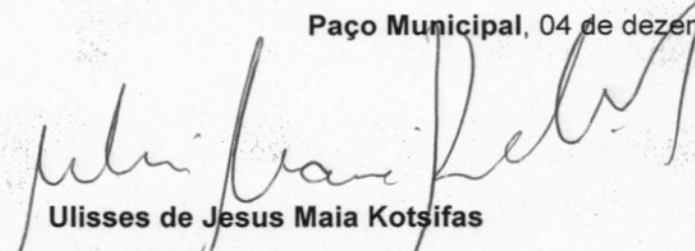
Art. 94. Não serão devidas taxas no âmbito da Reurb-S, na medida em que a sua execução é feita pelo próprio Município.

Art. 95. A presente legislação será suplementada, no que couber, pela legislação ordinária de parcelamento do solo.

Art. 96. O Município poderá criar fundo específico para fins de regularização fundiária urbana do tipo Reurb-S.

Art. 97. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal, 04 de dezembro de 2018.



Ulisses de Jesus Maia Kotsifas
Prefeito Municipal

Rogério Calazans da Silva
Secretário Municipal de Gestão

Sigmar Otaviano Navachi
Secretário Municipal de Planejamento
e Urbanismo

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL
Instituído através da Lei Complementar 632 de 06 de outubro de 2006.
Parecer nº 051/2018 – CMPGT

PROCESSO nº 82800/2018

REQUERENTE: Câmara Municipal de Maringá

ASSUNTO: Mensagem de Lei n. 61/2018 – Regularização Fundiária

Senhor Secretário,

Em reunião extraordinária do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, realizada em 21 de novembro de 2018, foi finalizada a análise do Projeto de Lei Complementar n.1764/2018, que dispõe sobre normas de regularização fundiária no Município de Maringá.

O referido projeto passou por diversas discussões nas reuniões dos dias 19/09/18, 03/10/2018, 31/10/18, 07/11/18 e 21/11/2018, obtendo parecer favorável nas reuniões do dia 07 e 21/11/2018, conforme tabela e atas em anexo.

Maringá, 30 de novembro de 2018.



Sigmar Otaviano Navachi

Presidente Interino do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial

À
Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Nesta

Rua Tulipa, 987, Parque Industrial – Parque do Japão

Fone/Fax: (44) 3901-8821

e-mail: Conselho_planejamento@maringa.pr.gov.br

Maringá – Paraná

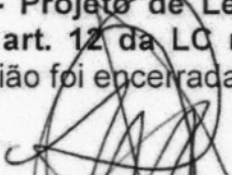
1 Aos 07 (sete) dias do mês de novembro de 2018, às 14 horas e 11 minutos, o Conselho
2 Municipal de Planejamento e Gestão Territorial reuniu-se na sala de reuniões da SEPLAN,
3 no terceiro andar do Paço Municipal, para a oitava reunião extraordinária da Gestão 2018-
4 2021, conforme estabelece a Lei Complementar 832/05. Estavam presentes os
5 conselheiros, titulares e suplentes: Celso Saito, Rafael Olívio de Alencar, Leticia Leoni
6 Zaguine, Samantha Tami Ramos Celeste, Celso Márcio Lorin, Elise Gavi, Juliane
7 Aparecida Kerkhoff, Sidnei Oliveira Telles Filho, Jorge Ulisses Guerra Villalobos, Hélio
8 Moreira Júnior, Edson Cardoso Pereira, Beatriz Fleury e Silva, e João José Pereira de
9 Aguiar. O Conselheiro Ricardo Luiz Tows justificou sua ausência via e-mail. Também se
10 encontravam presentes o Sr. Danilo Patrick Hannel, acadêmico do 5º ano do curso de
11 Direito da Faculdade Maringá, que acompanhou a reunião a pedido da Professora e
12 Conselheira Juliane Aparecida Kerkhoff, e a senhora Ivana Fernandes Alves Feltosa, que
13 estava presente para acompanhar as deliberações sobre o Projeto de Lei Complementar
14 n. 1754/2018 - referente às Normas de Regularização Fundiária - REURB. Verificando-se
15 quórum, a reunião foi iniciada sob a Presidência do Sr. Celso Saito com solicitação de
16 aprovação da ata do dia 31/10/2018, uma vez que a mesma foi encaminhada por e-mail e
17 a Servidora Rosana Seldanha Barbosa informou que não houve solicitação de alterações
18 prévias por e-mail. Todavia, o conselheiro Jorge solicitou alguns ajustes, que acatados
19 pelos demais conselheiros, foram realizados no momento da reunião, sendo a ata
20 aprovada, impressa e assinada. Em seguida, passou-se ao item 2 da pauta - Processo
21 63502/2018 - Câmara Municipal de Maringá, que requer a análise do Projeto de Lei
22 Complementar 1754/2018 - referente às Normas de Regularização Fundiária REURB -
23 com apresentação da tabela comparativa/contraponto às considerações do relator, pela
24 Arquiteta Tamires de Cassia Barreto Berton e pelo Procurador Rodolfo Vassoler da Silva.
25 Antes de iniciar a explanação dos membros da Comissão Especial de Reurb, o
26 conselheiro Sidnei pediu a atenção dos participantes, a considerar que o referido Projeto
27 de Lei é de autoria do executivo e não da Câmara Municipal de Vereadores de Maringá,
28 sendo que a mesma apenas solicitou a análise do Projeto de Lei pelo Conselho. Na
29 sequência o Sr. Rodolfo sugeriu que cada item da tabela comparativa fosse esclarecido e
30 votado individualmente, o que foi acatado pelos presentes, passando-se em seguida para
31 a análise dos itens, que foram apresentados pela Arquiteta Tamires. Em relação ao item
32 01 - Definição do conceito de sustentabilidade, a comissão especial de Reurb foi a favor
33 da posição do relator Jorge Villalobos, mantendo a definição do Plano Diretor. Posto em
34 votação, o item foi aprovado por unanimidade. Item 02 - Indicação de comprovação da
35 existência dos núcleos urbanos informais - Art. 2º § 3º, a comissão se posicionou contra
36 as considerações do relator em relação a utilização do termo "preferencialmente" no texto
37 da legislação, por considerar que o termo não exclui outras formas de comprovação, mas
38 têm intenção de auxiliar, sendo o mesmo indicado como uma prova preferencial. O
39 conselheiro Jorge, relator do Processo pediu a palavra, reiterando que o termo
40 "preferencialmente" privilegia a prova solicitada, mantendo sua posição pela alteração do
41 texto conforme sugerido em seu relato. Colocado o item em votação, o mesmo obteve 10
42 votos favoráveis ao parecer da comissão e um voto contrário, emitido pelo conselheiro
43 Jorge. Item 03 - Classificação da modalidade exclusivamente para identificação dos
44 responsáveis pela infraestrutura e medidas compensatórias, a comissão é favorável à
45 inserção do trecho sugerido pelo relator e a manutenção dos artigos 72 a 76 da
46 Legislação Federal, com caráter informativo, conforme ementa 09. Em votação, o item foi
47 aprovado por unanimidade pelos presentes. Item 04 - Obrigatoriedade de realização de
48 trabalho técnico social, nos casos de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), do qual o
49 relator conselheiro pede a supressão do § 4º de Art. 7º, a posição da comissão foi
50 contrária à do relator, solicitando a manutenção do texto. O conselheiro Jorge contra-
51 argumentou, destacando sobre as diferenças entre os verbos utilizados na proposta
52 municipal e na proposta federal, sendo que a proposta municipal traz uma obrigatoriedade
53 ao município ao utilizar a sentença "deverá ser efetuado", quando a legislação federal faz
54 recomendações de ordem geral. O Sr. Lorin observou que para garantir o sucesso das

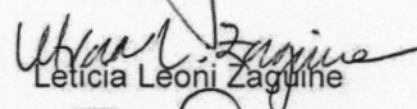
55 políticas habitacionais, é necessário o Plano de Desenvolvimento Sócio Territorial. O
56 Conselheiro Edson evidenciou que ao impor a si uma obrigatoriedade que vai além do
57 que demanda a Lei Federal, entende que a Prefeitura Municipal de Maringá, se julga com
58 capacidade para atender a esta obrigatoriedade e isto é benéfico. A Conselheira Beatriz
59 frisou que outras legislações já trazem a obrigatoriedade de um trabalho social vinculado
60 à produção habitacional e por isto também julga benéfico esta obrigatoriedade,
61 destacando a necessidade deste tipo de acompanhamento. O Sr. Jorge retoma sua
62 justificativa, alegando que tal obrigatoriedade onera os cofres públicos. O Conselheiro
63 Rafael alega que na prática, foi detectada que a situação não é uma realidade pulsante no
64 município de Maringá, o que não trará tantos malefícios ao município e que a legislação
65 em pauta é exclusivamente para regularizar a posse da terra, não sendo necessariamente
66 oneroso aos cofres públicos. Seguindo o item para votação, o mesmo obteve dez votos
67 favoráveis ao parecer da comissão e um voto contrário, emitido pelo conselheiro Jorge,
68 que aproveitou o momento para deixar claro que votou a favor de seu relato e não contra
69 a comissão. Quanto ao item 5 - Institutos e instrumentos jurídicos - Art. 8º, onde o relator
70 sugere que sejam mantidos os instrumentos jurídicos transcritos como no Artigo 8º do
71 Decreto Federal, a comissão teve posição contrária à do relator, alegando que a
72 Legislação Municipal faz referência à Legislação Federal, porém o texto não foi incluso na
73 Integra com o objetivo de tornar o texto da Lei Municipal mais enxuto, porém declara
74 concordar com a inclusão do parágrafo único. O Sr. Jorge alega que a posição da
75 comissão não é contrária, pois a comissão aceita parcialmente a sugestão de seu relato e
76 que a Lei deve explicar e esclarecer quais os instrumentos devem estar disponíveis, sem
77 a justificativa de que a legislação municipal ficará extensa, insistindo na inclusão de todo o
78 texto. O Sr. Lorin declara razoável a consideração do conselheiro Jorge e concorda com a
79 inclusão dos Artigos. A Sr. Juliane frisou que caso o texto seja transcrito, é necessário que
80 ocorram adequações e não apenas a transcrição literal, pois existem também outros
81 instrumentos aplicáveis e por isto, é importante essa adequação. Neste sentido, o item foi
82 dividido em dois tópicos para votação. Em votação à inclusão do parágrafo único, houve a
83 aprovação por unanimidade e no que se refere à posição da comissão sobre a
84 manutenção do texto sintético, com seis votos favoráveis e cinco contrários, foi aprovada
85 a posição da comissão. Item 06 - Que revê a criação de um órgão específico para tratar
86 da Reurb - Artigos 12 e 13 - A comissão declarou posicionamento contrário às alegações
87 do relator, que ressaltou a duplicidade de competências e impactos de natureza
88 econômica quanto à criação e manutenção de órgão específico para tratar do
89 procedimento administrativo de Reurb. O item foi dividido em dois tópicos para votação,
90 sendo que o primeiro tópico tem relação com a criação de um órgão específico, e o
91 segundo está relacionado à criação de uma comissão com intuito de se ter uma esfera de
92 controle, de modo a impedir que haja a concentração de poder em uma única pessoa
93 para as deliberações. O Senhor Jorge manteve sua posição, alegando que a criação de
94 um órgão específico acarretaria duplicidade de competências. O Conselheiro Sidnei
95 destacou que entende as razões para a criação deste órgão, porém se preocupa que a
96 aprovação de tal item interfira na forma de gestão do Prefeito. O Sr. Rodolfo alega que na
97 medida em que esta é uma Lei do Executivo Municipal, o Prefeito, ao encaminhar o
98 projeto de Lei ao Legislativo, somente o fará se estiver de acordo com o Projeto,
99 esclarecendo mais uma vez que, a criação deste órgão busca descentralizar a tomada de
100 decisões e organizar o fluxo dos processos. O Sr. Rafael sugere uma flexibilização no
101 texto da Lei, alterando o verbo "deverá" para o verbo "poderá". O Sr. Hólio alega que a
102 criação de um órgão remete a uma estrutura significativa para atender uma demanda que
103 poderá não ser mais necessária, sendo mais viável que os trabalhos sejam realizados
104 apenas por uma comissão e não por um órgão específico. O Sr. Edson também ressalta
105 não concordar com a criação de órgão específico, frisando novamente que o trabalho
106 poderá ser realizado por comissão, sugerindo que o verbo "deverá" e que a palavra
107 "órgão" sejam suprimidas do texto. O Sr. Jorge ressalta que, da forma que o texto se
108 encontra, propiciará uma insegurança jurídica, não devendo haver esta obrigatoriedade.

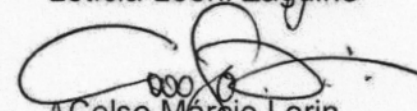
de criação do órgão. A Conselheira Juliane ao retomar a palavra, pontua que a criação de um órgão específico para tratar de um assunto que demanda deliberação de outras secretarias não é eficaz e que uma comissão atenderá de forma mais efetiva à demanda, sem acarretar também na necessidade de relocação de servidores. Posto em votação, chegou-se a um consenso que deveriam ser realizadas alterações no texto, iniciando pela retirada da primeira parte do Artigo 13, substituindo a sentença "deverá ser criado órgão municipal" por "poderá ser criado órgão municipal"; e no Parágrafo Único houve a alteração do trecho em que a atuação da comissão ficava sujeita à criação de órgão específico, sendo alterado também o tipo da Comissão da Reurb, da Comissão Especial para Comissão Permanente. Após as alterações, o item teve voto favorável de todos os conselheiros. O item 07 - Referente ao Artigo 14, § 2º, em que se especifica a quantidade de testemunhas, no qual o parecer do relator sugere adequar situação paradoxal em relação à apresentação de testemunhas e a possibilidade de apresentação de ata notarial com base no Código Brasileiro de Processo Civil, a comissão entende ser pertinente a sugestão do relator, propondo uma mudança no § 2º. Sendo apresentada a alteração sugerida pela comissão, o item seguiu para votação e foi aprovado por unanimidade. Quanto ao item 08 - Processamento administrativo da Reurb, tal item foi subdividido em subitens (8.1 ao 8.4), para melhor análise pelos conselheiros. O subitem 8.1 - que versa sobre a alteração na ordem de fases da Reurb, no qual o conselheiro Jorge, em seu relato, alega não ser pertinente a alteração das fases, principalmente no que se refere à solicitação de estudo preliminar antes da instauração do procedimento, frisando que deve-se seguir a Legislação Federal, a comissão demonstrou posicionamento contrário ao do relator, enfatizando que a Lei Federal é aplicável na ausência de uma Legislação Municipal, bem como que, legislar sobre procedimentos administrativos, não é competência da União. Ainda nesse sentido, os membros da comissão argumentaram que a legislação municipal busca não ferir a Lei Federal, assim como também busca abranger procedimentos que já são adotados pelo município. O Conselheiro Jorge contrargumentou, ponderando que o município, ao realizar a inversão das fases, criou obstáculos que não existem na Lei Federal. O Sr. Rodolfo frisou que entende que não existem obstáculos e reforçou que o município apenas buscou abranger alguns procedimentos que já são realizados e que tal fato não traz prejuízos e nem obstáculos ao procedimento. O Conselheiro Sidnei expôs que no município existem poucos casos de Reurb e que, com a implementação desta legislação, haverá menos casos ainda e deste modo, nos casos existentes é necessário se pensar se os documentos exigidos com a inversão de fases ajudam a aprimorar o processo ou não, caso seja benéfico ele é favorável, mas caso tais exigências aos solicitantes sejam difíceis de serem cumpridas, é necessário se repensar com cautela a situação. A Conselheira Juliane questiona se haverá diferenças de procedimentos para Reurb-S e Reurb-E, tendo como dúvida também quem é o responsável pela solicitação de Reurb. Os questionamentos foram esclarecidos pelo Sr. Rodolfo que alega que, caso os componentes do núcleo tenham posições diversas sobre a solicitação da Reurb, os casos deverão ser analisados, e que a Reurb deve atender todo núcleo. Na sequência o Conselheiro Edson solicitou a palavra manifestando que, na fase inicial do processo, é mais vantajoso a solicitação de outros meios para detectar se o lote poderá ser objeto de Reurb ou não, ao invés do estudo preliminar. O Senhor Hélio declarou que antes do estudo preliminar, em um primeiro momento seria mais vantajoso a criação de outro parâmetro para dar início ao procedimento. O Conselheiro Lorin informou que atualmente existem outros meios de se detectar se o núcleo é irregular, sem a necessidade de um estudo preliminar, inclusive declara ser possível se detectar se o núcleo é passível de Reurb-S. A Conselheira Letícia exemplificou a necessidade de se dar condições ao município, para que este possa identificar o tipo de Reurb correta em tempo hábil, conforme prazos estabelecidos na Legislação, para que não haja o processamento de um protocolo de Reurb com classificação errônea e que onerará a administração municipal. O presidente do conselho relatou sobre a utilização equivocada do termo "estudo preliminar", sugerindo que se

repensasse o termo utilizado para o procedimento em questão. O Conselheiro Sidnei frisou a importância de haver uma separação no procedimento administrativo e do texto da legislação, pois são pontos distintos. O Senhor Rodolfo salientou a importância de se rever todo o procedimento e não de apenas se realizar a troca do termo "estudo preliminar" por outro termo. O Conselheiro Rafael mencionou que a solicitação de estudo preliminar, é algo muito complexo para ser solicitado ao início do procedimento, pois demanda trabalho e onera o solicitante, visto que o município tem outras formas de detectar e caracterizar se a solicitação deve ser abrangida pela Legislação da Reurb. O Senhor Jorge expôs que, uma das questões pelas quais a comissão acredita ser importante a solicitação de estudo preliminar na primeira fase, pode ser resolvida ao impedir que aqueles loteamentos que já tenham sido alvo de requerimento para loteamento no município, sejam obstaculizados de solicitação de Reurb. O Conselheiro Hélio, neste sentido, sugere que o procedimento inicial seja apenas uma solicitação para que o município declare se é ou não uma Reurb. O presidente evidenciou a importância de se simplificar a Lei e sugere que as regulamentações desta natureza, sejam realizadas posteriormente, via Decreto. A Conselheira Letícia destacou a necessidade de se atentar para que não se ocorra apenas a troca do termo "estudo preliminar" no momento inicial do procedimento, visto que é necessário que tal estudo ocorra, conforme demanda a Lei Federal, e deste modo, como houve alteração nas fases, a troca do termo também acarretaria na supressão de estudo em todo o procedimento. Assim sendo, o Senhor Celso sugere que o item oito, em sua totalidade (8.1 a 8.4), tenha sua votação suspensa, de modo que ocorra nova avaliação deste item por parte dos conselheiros. Na sequência, esgotados os apontamentos do relator, a comissão iniciou explanação das possíveis propostas de emenda à Legislação, que poderão ser realizadas pela Câmara Municipal e que foram apresentadas pelo conselheiro Sidnei, seguindo a sequência de itens da tabela comparativa a partir do item 09. Deste modo, o item 09 sugere a supressão do inciso IV e suas alíneas a e b do Artigo 3º, para a qual a comissão apresentou posição contrária, por acreditar não ser benéfica a supressão do referido inciso, mas propõe uma nova redação a partir das considerações apresentadas. O Conselheiro Sidnei reiterou que como membro deste conselho e também representante da Câmara Municipal de Vereadores, encaminhou as emendas para deliberação do Conselho, visando uma melhor análise pelo corpo técnico da prefeitura e pelos conselheiros, bem como que a Câmara levará em consideração as deliberações deste Conselho no momento da análise das emendas. O Conselheiro Jorge reiterou que a proposta da comissão deve ser mais clara e que é importante uma hierarquia nos parâmetros a serem utilizados, sendo que estes, após a aprovação da legislação, não são de fácil reversão. Às 16h35min o Presidente do Conselho, Senhor Celso Saito, precisou ausentar-se por motivos pessoais, repassando a presidência da sessão para o Conselheiro Celso Márcio Lorin, que deu continuidade aos trabalhos. Retomando as explicações do item 09 da tabela comparativa, o conselheiro Hélio declarou que acredita necessário serem retomados os critérios estabelecidos na Legislação Federal, para que não haja destaque apenas para parâmetros percentuais. Seguindo o pensamento do Senhor Hélio, o Conselheiro Jorge alerta para a repercussão desta proposta, alegando que os parâmetros estabelecidos impedem que a Lei de fato seja cumprida. Diante das argumentações realizadas, o Conselheiro Sidnei sugeriu que os conselheiros tenham mais tempo para estudar as propostas e que tragam para a próxima reunião seus pontos de vista de forma escrita e objetiva, para que o tema possa ter sua análise finalizada. Posta em votação tal sugestão, a mesma foi aprovada pelos conselheiros, sendo suspensa a análise dos itens faltantes da tabela, que será encaminhada para a pauta da próxima reunião. O Conselheiro Sigmar Otaviano Navachi chegou para participar da reunião às 16 horas e 35 minutos. Em seguida, foi posto em votação o item 04 da pauta - Processo 70593/2017 e 78332/2018 - SEIDE - TECPAR - Instituto de Tecnologia do Paraná - Desafetação de rua do TECPAR, que foi solicitado por Miguel Fuentes, e instruído pela Arquiteta Bruna B. Barroca e pela Eng.ª Samantha. A Arquiteta Bruna iniciou a instrução do Processo 70593/2017, referente à desafetação de

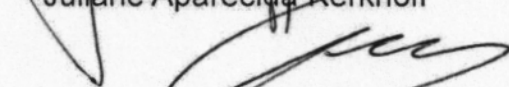
217 rua do TECPAR, mencionando os pareceres do Ipplam, Semob e da Seplan, onde relatam
218 não haver prejuízos urbanísticos e paisagísticos caso se prossiga com a desafetação de
219 tal rua, uma vez que não faz uma ligação significativa com outros lugares. Pedindo a
220 palavra, o Conselheiro Jorge solicitou que o parecer incluso no processo objeto desta
221 análise seja assinado. Posto em votação, o item foi aprovado por unanimidade pelos
222 conselheiros, que foram favoráveis à supressão da rua no trecho indicado. Na sequência,
223 o Processo 78332/2017 - que solicita a alteração de eixo de comércio e serviços, foi
224 apresentado pela Eng.^a Samantha, que demonstrou considerar não haver prejuízos com o
225 prosseguimento da alteração solicitada. Na sequência, a Conselheira Letícia frisou a
226 necessidade de se atentar para a solicitação, pois com a alteração proposta será
227 permitida a verticalização de todos os lotes voltados para o eixo e não somente dos lotes
228 de propriedade do Tecpar. Neste sentido, o Senhor Jorge propôs que os apontamentos
229 realizados pela Senhora Letícia sejam colocados por escrito e anexados ao Processo,
230 tendo em vista a necessidade de se instruir o mesmo. Todavia, a Conselheira esclareceu
231 que apenas realizou uma leitura das informações contidas na tabela de parâmetros
232 urbanísticos apresentada no processo, não sendo necessária a inclusão de novos
233 documentos, bem como questionou aos conselheiros se os mesmos achavam que as
234 informações contidas no processo eram suficientes para deliberação. Deste modo,
235 colocada em pauta a mudança de Eixo de Comércio e Serviços "B" para Eixo de
236 Comércio e Serviços "A" na Avenida José Oswaldo Maia, a mesma foi aprovada pela
237 unanimidade dos conselheiros presentes. Em seguida, alguns conselheiros se
238 ausentaram da reunião e, considerando o horário avançado e a falta de quórum para
239 novas deliberações, o presidente Sr. Celso Márcio Lorin, declarou encerrada a reunião às
240 17h04min sendo que os itens da pauta: 03 - Processo 55068/2018 - Câmara Municipal
241 de Maringá - Projeto de Lei Complementar nº 1757/2018 - Transforma a Rua Pioneira
242 Amália Carzoni Baltazar em ECS-E; e 5 - Processo 59347/2018 - Câmara Municipal
243 de Maringá - Projeto de Lei Complementar nº 1753/2018 - Altera a alínea "c" do
244 inciso III do art. 12 da LC nº 888/2011, serão inclusos na pauta da próxima reunião.
245 Assim, a reunião foi encerrada às 17 horas. Segue anexa lista de presença.

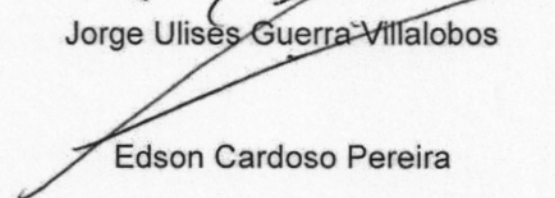

Celso Saito

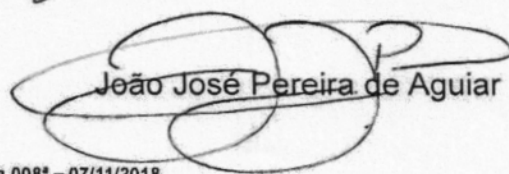

Letícia Leoni Zagui

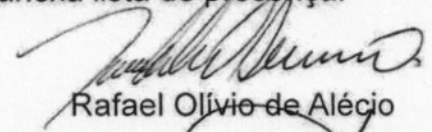

Celso Márcio Lorin

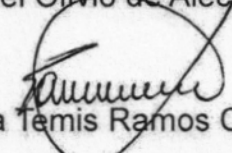

Juliane Aparecida Kerkhoff

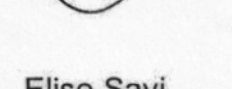

Jorge Ulisses Guerra Villalobos

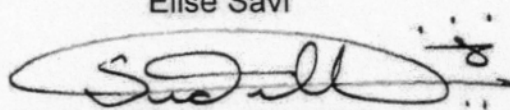

Edson Cardoso Pereira

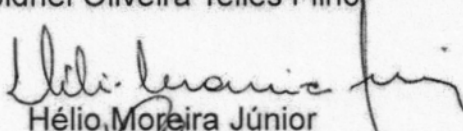

João José Pereira de Aguiar

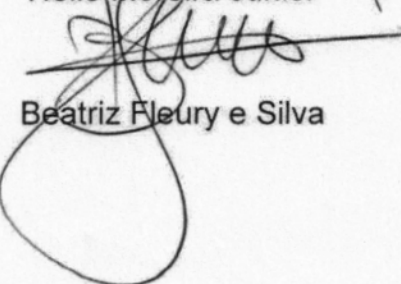

Rafael Olívio de Alcécio


Samantha Temis Ramos Celeste


Elise Savi

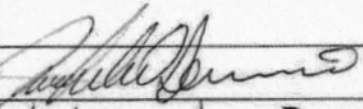
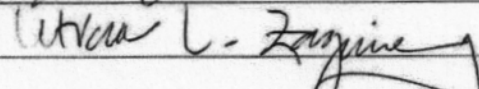
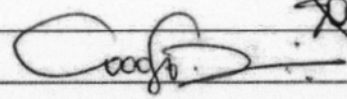
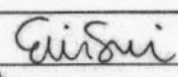
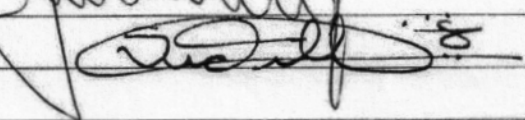
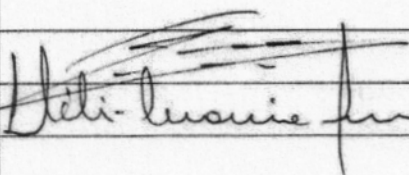
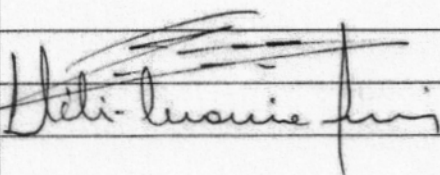
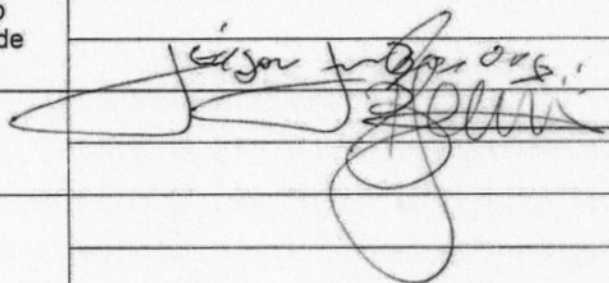

Sidnei Oliveira Telles Filho


Hélio Moreira Júnior


Beatriz Fleury e Silva

**Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, Instituído através da Lei
Complementar 632/2006 - Decreto de Nomeação nº 941/2018**

**Lista de Presença Reunião extraordinária do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
Dia 07 de novembro de 2018 - LOCAL: Sala dos Conselhos - 3º andar às 14 h.**

REPRESENTANTE	ENTIDADE	ASSINATURA
Titular: Celso Saito	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Fernanda Beatriz Maróstica		
Titular: Rodolfo Vassoler da Silva	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Luciana Sgarbi		
Titular: Rafael Olívio de Alcécio	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Letícia Leoni Zaguine		
Titular: Sigmar Otaviano Navachi	Poder Executivo SEPLAN	
Suplente: Samantha Temis Ramos Celeste		
Titular: Celso Márcio Lorin	Poder Executivo Diretoria de Habitação	
Suplente: José Antônio Luciano		
Titular: José Gilberto Purpur	Poder Executivo SEMOB	
Suplente: Elise Savi		
Titular: Luciana Veríssimo Siquerolo	Poder Executivo SEMA	
Suplente: Juliane Aparecida Kerkhoff		
Titular: Sidnei Oliveira Telles Filho	Poder Legislativo Câmara Municipal	
Suplente: Carlos Emar Mariucci		
Titular: Ricardo Dias Silva	Entidade Ensino Superior Público UEM	
Suplente: Jorge Ulises Guerra Villalobos		
Titular: Hélio Moreira Junior	Entidade Ensino Superior Privado UNICESUMAR	
Suplente: Judson Ricardo Ribeiro da Silva		
Titular: José Plínio Silva Filho	Conselho Municipal COMDEMA	
Suplente: Bruno Tiago Contessotto Rigon		
Titular: Dirceu Gambini	Conselho Municipal de Turismo	
Suplente: Edson Cardoso Pereira		
Titular: Beatriz Fleury e Silva	APGT 1	
Suplente: Robertson Tadachi Hara		
Titular: Ricardo Luiz Tows	APGT 5	
Suplente: Fernando dos Santos Homem		
Titular: João José Pereira de Aguiar	Organizações Sociedade Civil SINDUSCON	
Supl: Marcos Mauro Pena de Araújo Moreira Filho		
Titular: José Carlos Valêncio	Organizações Sociedade Civil ACIM	
Suplente: Marco Tadeu Barbosa		

1 Aos 21 (vinte e um) dias do mês de novembro de 2018, às 14 horas e 15 minutos, o
2 Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial reuniu-se na sala de reuniões da
3 SEPLAN, no terceiro andar do Paço Municipal, para a décima reunião extraordinária da
4 Gestão 2018-2021, conforme estabelece a Lei Complementar 832/08. Estavam presentes
5 os conselheiros, titulares e suplentes: Celso Saito, Fernanda Beatriz Maróstica, Rodolfo
6 Vassoler da Silva, Rafael Olívio de Alcício, Leticia Leonl Zagulne, Samantha Temis Ramos
7 Celeste, Celso Márcio Lorin, José Antônio Luciano, Luciana Veríssimo Siquero, Juliane
8 Aparecida Kerkhoff, Carlos Emar Marlucci, Hélio Moreira Júnior, Edson Cardoso Pereira,
9 Robertson Tadachi Hara, Fernando dos Santos Homem e Rodrigo Momoi Polinsser.
10 Também estavam presentes o Senhor Claudiomar Sandri, que será o representante
11 suplente da ACIM, e a Senhora Mariana Pereira Figueiredo, Diretora de Pesquisa e
12 Gestão da Informação do Ipplam. Os conselheiros Beatriz Fleury e Silva, Sidnei Oliveira
13 Telles Filho e Ricardo Luiz Tows justificaram sua ausência, e comunicaram que seriam
14 representados por seus suplentes, via e-mail, e o conselheiro Jorge Villalobos justificou
15 via e-mail. Os conselheiros, titular e suplente, representantes do CONDEMA, justificaram
16 ausência via e-mail. Verificando-se quórum, a reunião foi iniciada sob a Presidência do Sr.
17 Celso Saito, que informou aos conselheiros sobre a inclusão de item extra na pauta da
18 reunião, **Item 06 - Processo nº 82275/2018**. Passando-se, após o aviso, para a
19 aprovação da ata do dia 14/11/2018, que havia sido enviada anteriormente por e-mail e
20 para a qual o conselheiro Jorge Ulises Guerra Villalobos e a conselheira Juliane
21 Aparecida Kerkhoff, encaminharam sugestão de alteração, também via e-mail. As
22 alterações foram realizadas conforme solicitado e apresentadas aos demais conselheiros,
23 que aprovaram a ata com as devidas alterações por unanimidade. Em seguida, passou-se
24 ao item 2 da pauta, **Comunicados**, onde o presidente Celso Saito realizou a leitura do
25 **Ofício 34/2018 - Ipplam**, em que o mesmo solicita afastamento de sua função como
26 presidente do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial pelo período de
27 45 dias, conforme Art. 32 do Regimento Interno do Conselho, instituído pelo decreto
28 545/2015, tendo em vista sua função como Diretor-Presidente do Ipplam, criado através
29 da Lei Complementar n. 1.117/2018, que determina que o Instituto deverá estar
30 constituído como autarquia e estar em pleno funcionamento a partir de 01/01/2019,
31 justificando assim a necessidade de seu afastamento para a estruturação administrativa
32 do Ipplam. Além do pedido de afastamento, o ofício indica o conselheiro Sigmar Otaviano
33 Navachi - Secretário de Planejamento e Urbanismo para presidir o CMPGT nesse
34 período, que assumirá a presidência a partir da próxima reunião, que deverá ocorrer no
35 dia 28/11/2018. Sendo a concessão do afastamento encaminhada para votação, foi
36 aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes. Dando sequência, passou-se ao
37 item 03 da pauta, **Processo 63502/2018 - Câmara Municipal de Maringá - Projeto de**
38 **Lei Complementar 1764/2018 - referente à Norma de Regularização Fundiária**
39 **REURB**, com a apresentação da tabela comparativa/contraponto às considerações
40 do relator, e as colaborações dos conselheiros, apresentado pela Arquiteta Tamires. A
41 arquiteta iniciou sua apresentação ressaltando que a Comissão da Reurb, em nova
42 reunião, reconsiderou seu posicionamento sobre alguns itens, trazendo ao conselho uma
43 nova tabela para análise, que foi entregue a todos os conselheiros presentes para que
44 pudessem acompanhar a votação, retomando a apresentação a partir do item 8 da tabela,
45 que foi dividido em 4 subitens (8.01 a 8.04). Em relação ao item 8.01 - Alteração na ordem
46 das fases da Reurb e 8.02 - Instauração da Reurb - Subordinação da Reurb ao estudo
47 preliminar, a comissão realizou uma nova proposta, acatando a consideração do
48 conselheiro em seu parecer, reestruturar o projeto de lei mantendo a ordem das fases
49 conforme a lei federal, alterando os artigos 14, 15, 21 e 25, e outras alterações que
50 sejam necessárias para manter a coerência do texto. Em seguida, o conselheiro Hélio
51 questionou se o proprietário será notificado para regularizar a edificação e sobre o marco

52 zero da Reurb. A Arquiteta Tamires esclareceu que o marco zero da Reurb se inicia
53 através da emissão CRF. O conselheiro Hélio evidencia que muitas das regularizações
54 que hoje estão para acontecer, são derivadas da falta de oportunidade aos proprietários
55 de realizarem corretamente o procedimento no início da ocupação, sendo necessário
56 hoje, que se crie uma consciência nos solicitantes da Reurb, tendo em vista a ausência de
57 regularização da edificação. A Arquiteta Tamires esclareceu que poderá ocorrer a
58 regularização da edificação após regularizada a situação da terra, visto que a lei prevê o
59 prazo de cinco anos para a regularização do imóvel para as irregularidades de parâmetros
60 urbanísticos. O conselheiro Edson complementa, ressaltando que a matrícula do lote será
61 de um terreno vazio, ou seja, não conterá averbação da edificação uma vez que a mesma
62 não terá sido regularizada, e portanto, impede a comercialização do lote. Retomando a
63 palavra a senhora Tamires, enfatizou a nova proposta da comissão, que é a favor do
64 posicionamento do relator, Conselheiro Jorge, sendo a nova proposta para a
65 reestruturação da Lei, realocando a instauração da Reurb para a fase do requerimento e
66 ajustes nos documentos solicitados no requerimento, bem como na fase de estudo
67 preliminar. O conselheiro Rodolfo, como membro da comissão da Reurb, evidenciou que a
68 comissão postergou o estudo preliminar e que a Reurb será instaurada a partir do
69 requerimento. O Conselheiro Edson destacou que as alterações foram importantes pois
70 deste modo, o requerente apenas terá maiores custos após a instauração da Reurb.
71 Ademais, o presidente ressaltou que alguns procedimentos poderão ser regulamentados
72 posteriormente, por outros instrumentos administrativos e sugeriu que o item em questão
73 fosse votado. O conselheiro Rodolfo, tendo em vista sua participação na comissão da
74 Reurb se absteve, assim como o conselheiro Carlos Emar Mariucci, a considerar que o
75 mesmo integrou a reunião apenas às 14 horas e 37 minutos, já no final da discussão do
76 item. O item foi aprovado por meio de oito votos favoráveis. Passando-se à análise do
77 subitem 8.03 - que condiciona a Reurb ao Licenciamento Ambiental, a senhora Tamires
78 mencionou que a comissão da Reurb, junto à Secretaria e Meio Ambiente e Bem-Estar
79 Animal - SEMA, pensou em um processo simplificado, para a análise da necessidade do
80 Licenciamento Ambiental, visto que não há ocupação sem impactos ambientais e deste
81 modo, a comissão entende que somente a Secretaria específica tem condições de
82 deliberar sobre o tema. Assim sendo, os processos serão encaminhados à SEMA, para a
83 mesma verifique há necessidade de Licenciamento Ambiental, a considerar também que
84 seria inviável que o Licenciamento fosse simplesmente dispensado. Neste sentido, a
85 comissão se posiciona contrária à posição do relator, pois considera indispensável que
86 ocorra a análise pela SEMA. O Conselheiro Carlos Mariucci questiona se tal exigência é
87 realmente necessária, pois o mesmo se preocupa com o engessamento do procedimento.
88 A conselheira Juliane frisa que as adequações realizadas são um meio de proteger o
89 município, permitindo a documentação de todas as decisões, visto que a Resolução nº 32
90 da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Estado do Paraná, no Artigo 25,
91 obriga o licenciamento ambiental mesmo em casos de regularização. A Arquiteta Tamires
92 ressalta que o procedimento será simplificado, a considerar que cabe ao município, a
93 partir da realidade local, dispor sobre o tema pois, a que a comissão considera
94 inadequado apenas dispensar o Licenciamento Ambiental e que a Sema não tem
95 competência para dispensar questões e/ou exigências ambientais. Após as considerações
96 dos conselheiros, posto o referido subitem em votação, o mesmo foi aprovado por
97 unanimidade. Em relação ao subitem 8.04 - Renovação das diretrizes básicas para Reurb,
98 a comissão, conforme solicitação do conselheiro relator, alterou o texto da Lei, corrigindo
99 o Art. 57 e seu § 1º, pois a comissão entendeu que o interessado deve solicitar a
100 renovação das diretrizes dentro do seu prazo de vigência. Seguindo subitem supracitado
101 para votação, houve sua aprovação por unanimidade. Após a aprovação do item 8, iniciou
102 a partir do item subsequente, a apresentação dos contrapontos às possíveis ementas a

103 serem realizadas pela Câmara de Vereadores ao Projeto de Lei Complementar e que
104 apresentadas pelo Conselheiro Sidnei. Item 09 - Supressão do inciso IV e das alíneas a e
105 b do Artigo 3º, onde a proposta de ementa questionou sobre o percentual consolidado de
106 edificações. A comissão, embora já houvesse apresentado proposta para o item, trouxe
107 para votação uma nova proposta, a considerar que a comissão é contra a supressão do
108 artigo, pois ele traz uma definição imprescindível para a implementação da Lei municipal,
109 visto que é de fundamental importância a definição de consolidação, que deve ser
110 estabelecida pelo Município a partir da sua realidade local. Deste modo, a comissão
111 propõe manter o inciso IV conforme o texto da lei federal; a inserção de trecho do Artigo
112 4º, de modo a reforçar o entendimento, atendendo às solicitações do CMPGT. O
113 conselheiro Rodolfo resume que haviam estabelecidos dois critérios, de 10% de
114 edificação e prazo 5 anos, mas a comissão retomou o texto da lei federal,
115 regulamentando posteriormente quais serão os critérios. Posto em votação o Item 09, com
116 o voto favorável de todos os conselheiros presentes, o item foi aprovado. Em relação ao
117 item 10 - que acrescenta os documentos solicitados no estudo preliminar, em inciso que
118 alega que caso os documentos já tenham sido solicitados, não é necessária nova
119 solicitação, foi também aprovado pela unanimidade dos conselheiros. Prosseguindo, o
120 conselheiro Rodolfo realizou a introdução dos itens 11 a 15 da tabela, que estão
121 relacionados às áreas públicas a serem doadas ao município. O conselheiro frisou as
122 dificuldades de se fazer uma regulamentação deste porte, ressaltando que diante das
123 inúmeras dificuldades, a lei federal flexibiliza algumas regras a serem adotadas pelos
124 municípios no que diz respeito às áreas públicas, principalmente para os núcleos
125 menores. Ele esclarece, que conforme lei federal, não se pode simplesmente dispensar a
126 doação das áreas públicas, mas utilizar os meios de flexibilização. Nesta perspectiva, a
127 Arquiteta Tamires ressaltava que a comissão buscou formas de atender esta flexibilização e
128 por este motivo, não pode ocorrer a supressão dos artigos, pois o município ficaria sem
129 critérios para realizar a flexibilização. Nesse ponto, o conselheiro Edson argumenta que
130 poderão ser aceitos em determinadas situações, não colocando todos os critérios na Lei.
131 Conselheiro Rodolfo acolheu parcialmente a proposta. O conselheiro Edson continua sua
132 proposta, com a tentativa de se realizar uma REURB que se fique bom para o município
133 também, mas que a prioridade é o atendimento aos solicitantes e que quando não for
134 possível atender ao município, é importante ter uma prerrogativa na Lei. Tamires
135 esclarece que os parâmetros facilitam inclusive o requerente. O conselheiro Hélio destaca
136 que para a supressão de diretrizes viárias é obrigatório realizar conferência pública. A
137 arquiteta Tamires contrapõe que não é competência desta Lei. Rodolfo esclarece que não
138 é uma questão de suprimir ou criar diretriz. O conselheiro Hélio aponta sua preocupação
139 sobre o tema pois o CMPGT tem solicitações para alterações de vias, se é necessário, e
140 de que forma aconteceria a supressão. A arquiteta Tamires ressaltava que a Lei fala que
141 pode ser alterada a diretriz, o município analisará para que não haja descontinuidade da
142 diretriz. Diante de todas as discussões, posto em votação o item 11 da tabela, os
143 conselheiros aprovaram a posição da comissão, que é contra a supressão proposta na
144 emenda. Passou-se então à explanação do Item 12 - Inserção do texto - Comissão é
145 contra pois, vê que o momento é informativo. Vereador Mariucci questiona que caso a
146 CMM não acate o parecer da comissão, qual seria o prejuízo. Tamires alega que não é na
147 descrição informativa sobre emissão das diretrizes básicas pois, o momento de se
148 dispensar é após o estudo preliminar. O conselheiro Edson fala que nas diretrizes viárias
149 a prefeitura apenas determina quais serão as diretrizes. A conselheira Juliane fala que na
150 realidade o artigo trata das diretrizes básicas e ressaltava, que será que a câmara entende
151 que neste momento não existe a necessidade de equipamento comunitário, sendo
152 favorável a nova redação, pois ela não deixa lacunas, não sendo necessários novos
153 complementos. Que tais parâmetros já existem em outro ponto da Lei. O presidente Celso

154 questiona se é atribuição do conselho e se é responsabilidade do CMPGT analisar tal
155 questão. A conselheira Juliane fala que o parecer final pode ser da Comissão. O
156 conselheiro Lorin expõe que há uma inconveniência da observação, que podem levar a
157 interpretações equivocadas, deste modo não seria pertinente a observação, pois como
158 não existência de algo, não há o que dispensar. A proposta da comissão é de manter o
159 texto original. A conselheira Leticia destaca que os itens 11 a 15 poderiam ser votados
160 conjuntamente, uma vez que estão todos correlacionados, não há como se votar favorável
161 em um item, e contrário em outros, ao que o conselheiro Rodolfo endossa também a
162 mesma opinião, destacando que a comissão já foi contrária à supressão e que não há
163 mais o que argumentar. Posto em votação conjunta então, os itens de 11 a 15 se mantêm
164 conforme texto original proposto pela comissão, não acatando a emenda proposta pela
165 Câmara. Os conselheiros Hélio e Juliane solicitam que no Artigo 46 seja incluída a
166 previsão de dispensa de áreas institucionais para Reurb-E. A sugestão foi acatada por
167 todos. Na sequência, sobre o Item 16 - Supressão de documentos, a comissão não se
168 opõe. O conselheiro Mariucci questiona que quando se coloca tal exigência se é
169 pertinentemente ou não. Tamires fala que a comissão reviu o posicionamento e portanto
170 se abstém da deliberação. O conselheiro Mariucci questiona ainda se o texto é mais
171 rápido e que com a ementa, será mais burocrático o procedimento. O presidente Celso
172 esclarece que a iniciativa tem a intenção de facilitar ao contribuinte e cria um passo a
173 mais que poderá trazer mais morosidade. Posto em votação o Item, houve unanimidade
174 em acatar a sugestão da Câmara, suprimindo a exigência. Em análise, o Item 17 - a
175 posição da comissão é de manutenção da redação inicial, contrária à supressão dos
176 Artigos 72 e 73. O Conselheiro Rodolfo destaca que o assunto já foi votado, no Item 03 da
177 tabela, já deliberado em reuniões anteriores. Portanto, todos concordaram que fosse
178 votado em concordância com a comissão. O presidente parabeniza a comissão da Reurb
179 e ao conselho, pelo grande passo que foi dado para a resolução do problema. Dando
180 sequência à pauta, passou-se à análise do item 4 - Processo 84387/2018 - EcoImpacto
181 Ambiental Ltda-EPP - Solicitação de supressão de item do Termo de Compromisso
182 21/2017 - apresentado pela Engenheira Thais, que esclarece que trata-se de análise para
183 supressão de um item no termo de compromisso com a empresa EcoImpacto Ambiental
184 Ltda-EPP, destacando que a exigência da medida - que fosse realizada uma barreira
185 vegetal de pinus - foi posta pelo próprio CMPGT à época da análise e aprovação do RIV
186 da empresa junto ao Conselho. Todavia, pelas características da empresa, a mesma
187 solicita a supressão do item em que consta tal solicitação. A Engenheira evidenciou
188 também, que um membro da comissão do RIV foi ao local em que se encontra instalada a
189 empresa e que o servidor não constatou nenhum odor no local e deste modo, diante das
190 análises realizadas pelo servidor, a comissão não vê impedimentos para a supressão do
191 item. O conselheiro Hélio indaga se a supressão do item poderia ser revertida em uma
192 substituição, questionando sobre a possibilidade de plantar as árvores solicitadas em
193 outro lugar, a considerar o alto índice de quedas de árvores na cidade. A conselheira
194 Leticia ressalta que como a exigência foi realizada sem que de fato seja necessário o
195 cumprimento da solicitação, considera inviável que o conselho continue requerendo que a
196 empresa cumpra o item, mesmo em outro local. O conselheiro Mariucci comenta que
197 considera pertinente a questão levantada pelo conselheiro Hélio, de se haver uma
198 substituição no cumprimento de solicitações, em vez de supressão, mas o conselheiro
199 também ressalta que para o caso em questão, concorda com a conselheira Leticia, pois
200 haverá a penalização do empreendedor se o CMPGT continuar solicitando o cumprimento
201 de uma medida desnecessária. A conselheira Juliane expressou que estudou o processo
202 em questão e que a empresa possui licença do Instituto Ambiental do Paraná - IAP, válida
203 até o ano de 2020 e que não existe impacto em empreendimentos classe 2, classe do
204 empreendimento em questão e que considera que o cumprimento da solicitação é até

205 mesmo prejudicial para a Fiscalização Ambiental, pois haverá uma barreira para
206 visualização da empresa. A conselheira ressaltou que a proposta do conselheiro Hélio é
207 pertinente, mas que é necessário que se aguarde a finalização do plano Diretor de
208 Arborização, pois o plano já abordará substituição e reposição das árvores do município.
209 O conselheiro Edson lembrou que já havia participado do conselho anteriormente, durante
210 um período de 5 anos, e que naquela época, havia-se o cuidado de não se solicitar
211 medidas que iam além das prerrogativas do conselho, como no caso em questão, em que
212 a própria comissão do RIV, que de acordo com o conselheiro é a mais apta para realizar
213 as análises, não solicitou a medida por considerar que não existia a necessidade de tal
214 exigência, sendo a solicitação atribuída pelo CMPGT, levando o conselho hoje a deliberar
215 novamente sobre a questão. Retomando o posicionamento da comissão, que é favorável
216 a supressão do item do TAC, o item foi posto em votação e aprovado por unanimidade.
217 Logo em seguida, foi analisado o item 5 - **Processo 34514/2018 - MRV Engenharia e**
218 **Participações S/A - Solicita diretrizes para o cumprimento dos Termos de**
219 **Compromisso nº 44/2017, 45/2017, 46/2017 e 47/2017** - que foi apresentado pela
220 Engenheira Thaís, que demonstrou que Secretaria de Mobilidade Urbana - SEMOB,
221 orientou a retirada do item 04 do termo de compromisso da empresa, bem como a
222 supressão do item 5, pois o mesmo é relacionado ao item 04, destacando que a aplicação
223 da medida traria complicações ao trânsito local ao invés de melhorias. O conselheiro
224 Edson concorda com a SEMOB e considera que as ações propostas não são benéficas,
225 mas salienta que os impactos que as ações buscavam atenuar, ainda existem e por isso,
226 é necessária a substituição dos itens e não apenas a supressão, buscando a solução
227 correta para o trânsito na região. O conselheiro Lorin complementa, alegando que o
228 impacto causado pela construção de 04 empreendimentos no local será extremamente
229 considerável, frisando que o conselho não pode negligenciar tal impacto e deste modo, o
230 conselheiro sugere que a SEMOB realize a indicativa de uma nova medida. Neste
231 sentido, o conselheiro sugere que seja postergado o cumprimento das medidas para o
232 empreendimento 02, retornando o processo ao conselho para a votação de uma nova
233 alternativa de mitigação. O conselheiro Rodolfo resalta que a indicativa do conselheiro
234 Lorin, é pertinente. O conselheiro Mariucci enfatiza que é preciso achar a solução, pois a
235 construção dos empreendimentos ocorrerá de qualquer modo. O senhor Claudiomar
236 realça que quando se aprovou o empreendimento já deveria haver a indicativa de
237 medidas pertinentes, pois o empreendimento já está em andamento e se houver a
238 informação deste tipo de questão, o empreendedor não dá a largada no investimento. O
239 conselheiro Rodolfo reforça que a SEMOB alega que a construção dos empreendimentos
240 não acarretará em impactos ao trânsito da região, sendo que a Semob é o local em que
241 se encontram os técnicos capacitados para analisar tal questão e assim sendo, a mesma
242 deve atestar se haverá ou não impactos. O conselheiro Mariucci sugere que o processo
243 seja encaminhado à SEMOB, requerendo que a Secretaria apresente as soluções para a
244 questão. O conselheiro Lorin concorda que a SEMOB apresente a solução para o
245 problema, visto que a mesma poderia ter estudado a questão anteriormente e o poder
246 público não pode fechar os olhos diante de questões desta natureza. O conselheiro
247 Rafael relembra que a medida para a qual se sugere a supressão foi apresentada pelo
248 conselheiro Ricardo e que no momento da discussão da medida havia representantes da
249 SEMOB na reunião e estes, não se manifestaram. O item foi dividido em duas partes para
250 prosseguimento a votação. Parte 01 - Em relação à supressão dos itens IV e V do TAC,
251 do qual o parecer é para a supressão dois itens do TAC, o item obteve 10 votos contrários
252 ao parecer da comissão, sendo determinado que o processo volte à SEMOB, para que a
253 Secretaria apresente outra medida para a resolução do impacto no trânsito que será
254 causada pela construção do empreendimento. Parte 02 - Liberação do habite-se do
255 empreendimento 01, condicionando o cumprimento das medidas propostas nos itens IV e

V à liberação do empreendimento 02, por 10 fotos favoráveis e item foi aprovado. Ainda, quanto à segunda parte do parecer da comissão do RIV, que diz respeito à um trecho que rua que o empreendedor deve executar, mas que não pode fazê-lo pelo fato de a prefeitura ainda não ter providenciado os documentos necessários, todos foram favoráveis ao adiamento do cumprimento da medida para o empreendimento 02. Por fim, avançou para o **item 06 - Processo nº 82275/2018 - Encaminhamento de ZEIS para audiência pública**, extrapauta, apresentado pelo Diretor de Habitação e conselheiro do CMPGT, Sr. Celso Márcio Lorin. O conselheiro Mariucci questionou se é a partir do empreendimento realizado, que será definida a ZEIS. O presidente Celso demonstrou preocupação com a quantidade de unidades em uma das áreas apresentadas, pois o lote se encontra em local sem infraestrutura. O conselheiro Lorin informa que o amadurecimento do projeto acontecerá gradativamente e que a uma das exigências para transformação do lote e ZEIS, é a urbanização, além da existência de uma série de outras exigências. O conselheiro Edson ressalta o benefício que ocorrerá, com a implantação de uma ZEIS no Jardim Espanha. O conselheiro Lorin retomando, frisou o trabalho social que deverá ser realizado em conjunto com a implantação das ZEIS e sobre o lote que propiciará a construção de 1.500 unidades habitacionais, esclarece que poderão ser estabelecidos parâmetros maiores para o lote em questão. O conselheiro Mariucci esclarece que não importa a quantidade de unidades habitacionais, mas sim de se propiciar um local que forneça condições dignas às famílias, fala que foi complementada pelo conselheiro Edson. O conselheiro Lorin salienta que nos lotes do município, será realizada licitação do tipo técnica e preço, para contratação de empresas para o desenvolvimento do projeto, lembrando também dos vazios urbanos existentes e da necessidade se criar instrumentos para aproveitar o espaço urbano e deste modo, retoma que a Diretoria de Habitação solicita a aprovação dos lotes para encaminhamento à audiência pública, para a transformação dos referidos lotes em ZEIS, visto que o município pode ser um indutor de desenvolvimento, tomando medidas que o poder privado não poderá tomar. O conselheiro Celso frisa a questão do lote que propiciará a construção de 1.500 unidades habitacionais, ressaltando a preocupação com este lote que se encontra segregado. O conselheiro Lorin clarifica que haverá outras oportunidades de se discutir caso a caso os lotes. O Conselheiro Hélio questiona se há parecer do Ipplam em relação a estes lotes, devido as ressalva do Conselheiro Celso, Diretor-Presidente do Ipplam. O conselheiro Celso explica que a ressalva seria apenas para a lote que propiciará a construção de 1.500 unidades habitacionais. A conselheira Leticia questiona sobre o prejuízo de se levar os lotes para a audiência, sem que seja também levado o lote em questão. O conselheiro Lorin frisa que a separação será prejudicial e que se está votando, neste momento, a possibilidade de transformação em ZEIS e não o empreendimento e solicita a provação dos lotes para transformas em ZEIs, conforme parecer da SEPLAN. O conselheiro Hélio demonstra uma segunda opção, que seria o encaminhado para a audiência, após parecer do Ipplam. O conselheiro Mariucci alega que o parecer não precisa ser detalhado, mas que entende o mesmo também deve existir. Seguindo esta linha de raciocínio, o item foi aprovado para encaminhamento à audiência Pública, desde que com o devido parecer do Ipplam. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 17 horas 03 minutos. Segue anexa lista de presença.

Celso Saito

Rodolfo Vassoler da Silva

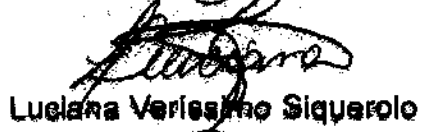
Fernanda Beatriz Maróstica

Rafael Olívio de Alcício

Leticia Leoni Zaguine

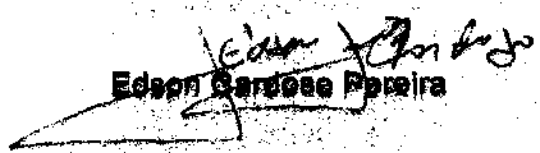


Celso Marcio Lorin



Luelana Verissimo Siqueiro

Carlos Emar Mariucci



Edson Cardozo Pereira

Fernando dos Santos Homem

Samantha Temis Ramos Celeste

José Antônio Luciano

Juliane Aparecida Kerkhoff

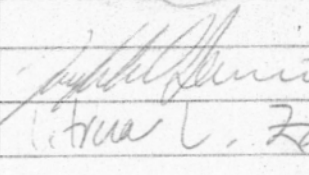
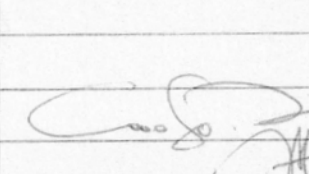
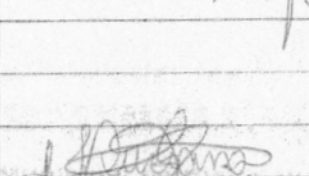
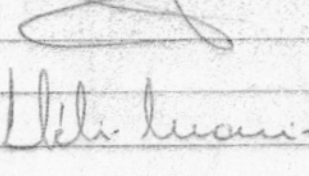
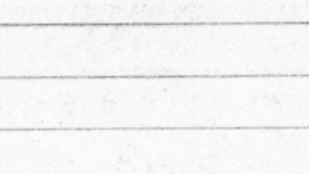
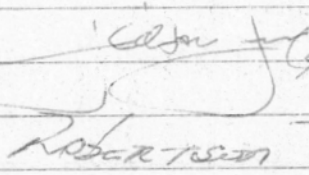
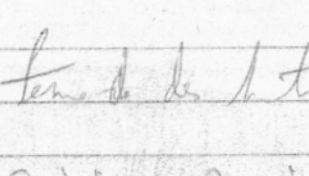
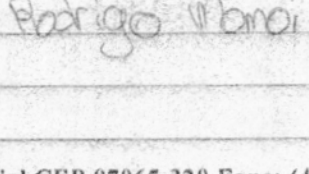
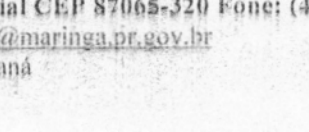
Helio Moreira Júnior

Robertson Tadashi Hara

Rodrigo Memei Belinquer

**Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, Instituído através da Lei
Complementar 632/2006 - Decreto de Nomeação nº 941/2018**

**Lista de Presença Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
Dia 21 de novembro de 2018 - LOCAL: Sala dos Conselhos - 3º andar às 14 h.**

REPRESENTANTE	ENTIDADE	ASSINATURA
Titular: Celso Saito	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Fernanda Beatriz Maróstica		
Titular: Rodolfo Vassoler da Silva	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Luciana Sgarbi		
Titular: Rafael Olívio de Alécio	Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial	
Suplente: Leticia Leoni Zaguiene		
Titular: Sigmar Otaviano Navachi	Poder Executivo SEPLAN	
Suplente: Samantha Temis Ramos Celeste		
Titular: Celso Márcio Lorin	Poder Executivo Diretoria de Habitação	
Suplente: José Antônio Luciano		
Titular: José Gilberto Purpur	Poder Executivo SEMOB	
Suplente: Elise Savi		
Titular: Luciana Veríssimo Siquerolo	Poder Executivo SEMA	
Suplente: Juliane Aparecida Kerkhoff		
Titular: Sidnei Oliveira Telles Filho	Poder Legislativo Câmara Municipal	
Suplente: Carlos Emar Mariucci		
Titular: Ricardo Dias Silva	Entidade Ensino Superior Público UEM	
Suplente: Jorge Ulises Guerra Villalobos		
Titular: Hélio Moreira Junior	Entidade Ensino Superior Privado UNICESUMAR	
Suplente: Judson Ricardo Ribeiro da Silva		
Titular: José Plínio Silva Filho	Conselho Municipal COMDEMA	
Suplente: Bruno Tiago Contessotto Rigon		
Titular: Dirceu Gambini	Conselho Municipal de Turismo	
Suplente: Edson Cardoso Pereira		
Titular: Beatriz Fleury e Silva	APGT 1	
Suplente: Robertson Tadachi Hara		
Titular: Ricardo Luiz Tows	APGT 5	
Suplente: Fernando dos Santos Homem		
Titular: João José Pereira de Aguiar	Organizações Sociedade Civil SINDUSCON	
Supl: Rodrigo Momoi Pelinsser		
Titular: José Carlos Valêncio	Organizações Sociedade Civil ACIM	
Suplente: Marco Tadeu Barbosa		

COMISSÃO ESPECIAL DE REURB
Esclarecimentos quanto ao Parecer do CMPGT e Emendas propostas

ITEM	CMPGT			COMISSÃO REURB					POSIÇÃO CMPGT
	ART.	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	PERTI- NENTE	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO	NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	
1	Art. 1º §2º	Definição de sustentabilidade	Manter definição do Plano Diretor	Sim	Evita confusão	A FAVOR	Substituição do texto conforme Art. 13, LC 632/2006	§2º Entende-se como sustentabilidade a distribuição equitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais, a ampliação da preservação e recuperação ambiental e maior racionalidade das atividades econômicas para o bem-estar da população atual, das gerações futuras e para a justa distribuição das condições ambientais entre os moradores do Município e da região.	Segue proposta do Conselheiro Ata 08 (07/11)
2	Art. 1º §3º	Indicação de forma de comprovação da existência dos núcleos urbanos informais	Assunto do Código Civil: Art.369. As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.	Não	O termo 'preferencialmente' não exclui outras formas de comprovação, mas têm intenção de auxiliar, indicando uma prova preferencial	CONTRA	Manutenção do texto	—	Segue parecer da comissão. Manutenção do Texto do Projeto de Lei Ata 08 (07/11)
3	Art. 7º §2º	Classificação da modalidade exclusivamente para identificação dos responsáveis pela infraestrutura e medidas compensatórias	Inserção de texto a partir da Lei Federal – Art. 13, §5º, em que consta a gratuidade das custas e emolumentos notoriais e registra	Sim	Definir conduta, vide item 17 – Emenda 09.0 O Município não interfere na regulamentação dos atos registra	A FAVOR	Inserção do trecho sugerido com caráter informativo	§2º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notoriais e registra em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, bem como a execução de medidas de compensação a serem realizadas.	Segue proposta do Conselheiro. (Conduta definida para o item 17) Ata 08 (07/11)

P a r e c e r C o n s e l h e i r o

CMPGT				COMISSÃO REURB					POSIÇÃO CMPGT
ITEM	ARTIGO	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	PERTINENTE	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO	NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	
4	Art. 7º §4º	Obrigatoriedade de realização de trabalho técnico social, nos casos de Reurb de Interesse Social (REURB-S)	Suprimir o artigo, devido a não obrigatoriedade na lei geral, falta de informações quanto ao impacto do custo das ações ao Município e pela falta de delegação das responsabilidades	Não	O Município deve assegurar a aplicação dos objetivos previstos na lei, bem como dar suporte às famílias em situação de vulnerabilidade	CONTRA	Manutenção do texto	—	Segue parecer da comissão. Manutenção do Texto do Projeto de Lei Ata 08 (07/11)
5	Art. 9º	Institutos e instrumentos jurídicos * Abre debate a respeito do instrumento não estar previsto expressamente na lei, se ele poderia ou não ser utilizado. * Não estabelece que poderão ser utilizados mais de um instrumentos previstos, bem como simultaneamente.	Manter instrumentos jurídicos transcritos como no Artigo 8º do Decreto Federal.	Não	Os instrumentos não foram transcritos com o objetivo de tornar o texto da Lei Municipal mais enxuto, porém, faz referência à Norma Geral (Lei Federal nº 13.465/2017) e seu Regulamento (Decreto 9.310/2018), além do Código Civil e Estatuto das Cidades. Não se faz necessário transcrever o artigo na íntegra.	CONTRA	Manutenção do texto. Inclusão de parágrafo único.	Art. 9º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos e instrumentos jurídicos previstos na lei geral sobre regularização fundiária e seu regulamento, Código Civil e Estatuto da Cidade. Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.	Segue parecer da comissão. Manutenção do Texto do Projeto de Lei e inclusão de parágrafo único. Ata 08 (07/11)
6	Art.12 Art.13	Prevê a criação de órgão específico para tratar de Reurb	Adequar o Art.12 Suprimir o Art. 13 Duplicidade de competências e impactos de natureza econômica quanto a sua criação e manutenção;	Não	A criação do órgão (solicitação do MP) garante esforços múltiplos e constantes em relação ao tema. * a supressão do artigo 13 exclui a previsão de avaliação das ações de Reurb por meio de comissão multidisciplinar e colegiada, garantindo a flexibilização dos parâmetros e controle de sua aplicação.	CONTRA	Manutenção do texto	—	Remove a obrigatoriedade de criação do órgão responsável. Manter a criação da comissão, desde que por tempo indeterminado, nos termos propostos no projeto de lei. Ata 08 (07/11)
7	Art. 14 §2º	Quantidade de testemunhas, especificidades do Código de Processo Civil	Assunto do Código de Processo Civil, Art. 357 §6º Adequar situação paradoxal em relação a apresentação de testemunhas e possibilidade de apresentação de ata notarial de depoimento	Sim	A intenção do texto é de possibilitar mais uma forma de comprovação da propriedade por parte dos ocupantes, permitindo que sejam apresentadas testemunhas cujos depoimentos sejam registrados pelo próprio órgão Municipal	ABSTENÇÃO	Sugestão de ajustes no §2º, buscando tornar o texto mais claro e conciso.	§2º Para comprovação da posse será admitida a apresentação de até 03 (três) testemunhas, no máximo, para a prova de cada fato, mediante apresentação de ata notarial de depoimento ou a partir da indicação das testemunhas, cujos depoimentos serão colhidos pelo órgão responsável pela Reurb.	Segue ajuste proposto pela comissão. Ata 08 (07/11)

P a r e c e r C o n s e l h e i r o

P a r e c e r C o n s e l h e i r o

CMPGT				COMISSÃO REURB				NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	POSIÇÃO CMPGT
ITEM	Artigo	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	ERTINENT	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO		
8.01	Art. 14 Art. 21 Art. 25		Alteração na ordem das fases da Reurb		Considerando as discussões da reunião anterior, a comissão realizou uma nova proposta para adequação.	FAVORÁVEL, seguindo a proposta de ajuste apresentada pela Comissão	Reestruturação da Lei, relocando a Instauração da Reurb para a fase de requerimento. Ajustes nos documentos solicitados no requerimento, bem como na fase de estudo preliminar	Art. 14 e 15 – referentes ao requerimento (vide apresentação) Art. 21 São fases do processamento do projeto de regularização fundiária o estudo preliminar, emissão de diretrizes básicas, aprovação prévia, saneamento e aprovação final. Art. 25 Após a análise e processamento da documentação referente à caracterização do núcleo urbano, o Município emitirá declaração de instauração da Reurb, devidamente justificado, indicando o percentual de consolidação do núcleo urbano informal consolidado.	Discutido em reunião dia 07/11 – Ata 08 Segue ajuste proposto pela comissão. Ata 10 (21/11)
			Instauração da Reurb Subordinação da instauração da Reurb ao estudo preliminar				Os artigos sofrerão mudanças na sua numeração devido às alterações. Outras alterações necessárias para manter a coerência do texto.		
8.02		Quanto ao processamento administrativo da Reurb	Condiciona a Reurb ao Licenciamento Ambiental	Não	Não há ocupação humana sem impactos ambientais. Somente a Secretaria específica tem condições de deliberar sobre o tema, a partir de material apresentado pelos interessados. A legislação federal possibilita a relativização das solicitações, porém cabe ao Município, a partir da realidade local, dispor sobre o tema.	CONTRA	Manutenção do texto	—	Segue parecer da comissão. Manutenção do Texto do Projeto de Lei Ata 10 (21/11)
8.03	Art. 5º Art. 12 Art. 41 Art. 67				De fato, o texto deve ser corrigido. O interessado deve solicitar a renovação das diretrizes básicas dentro do seu prazo de vigência.	A FAVOR	Correção do texto do Artigo e de seu parágrafo.	Art. 57 As diretrizes básicas para Reurb terão validade de 01 (um) ano, sendo que, vencido este prazo, não poderá a parte solicitar a renovação das mesmas. §1º As diretrizes básicas poderão ser renovadas uma única vez, desde que estejam dentro do prazo de validade.	Segue ajuste proposto pela comissão. Ata 10 (21/11)
8.04	Art. 57		Renovação das diretrizes básicas para Reurb	Sim					

P a r e c e r C o n s e l h e i r o

CMPGT				COMISSÃO REURB					POSIÇÃO CMPGT
ITEM	ARTIGO	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	PERTI- NENTE	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO	NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	
9 (E1)	Art. 3º	Ficam suprimidos o inciso IV e suas alíneas a e b do artigo 3º	A alínea a exige prazo de 5 anos quando a lei federal exige o prazo de 22 de dezembro de 2016. A alínea b coloca um percentual de edificação de 20%, que não se verifica na maioria dos loteamentos irregulares existentes hoje em Maringá. Com estas exigências a lei se tornará inócua e não permitirá a regularização de nenhum loteamento irregular hoje existente. O parcelamento foi realizado irregularmente e comercializadas as áreas com nova subdivisão, inclusive algumas com documentos cartoriais.	Não	A partir das definições da lei geral, entende-se de fundamental importância a definição de consolidação, que deve ser estabelecida pelo Município a partir de sua realidade local. Conforme considerações do CMPGT, a comissão sugeriu nova proposição se aproximando da definição estabelecida na Lei Geral.	CONTRA	Art. 3º Manter o inciso IV com o texto da lei federal. Inserção de trecho no Art. 4º, de modo a reforçar o entendimento.	Art. 3º [...] IV – núcleo urbano informal consolidado: o núcleo urbano informal de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, conforme regulamento. Art. 4º A possibilidade de regularização fundiária através das disposições da presente lei aplicam-se tão somente aos núcleos urbanos consolidados, comprovadamente existentes nesta condição até 22 de dezembro de 2016.	Segue ajuste proposto pela comissão. Ata 10 (21/11)
10 (E2)	Art. 41	Acrescentar o inciso VI ao artigo 41: "VI - Caso os documentos acima citados já constem do processo, os mesmos anteriores a essa lei, será dispensada a apresentação."	Todos os documentos citados poderão constar no processo e a repetição dos mesmos pode burocratizar o mesmo.	Sim		FAVORÁVEL	-	Art. 41. [...] VI - Caso os documentos acima citados já constem do processo, os mesmos anteriores a essa lei, será dispensada a apresentação.	Segue proposta do Conselhoheiro. Ata 10 (21/11)
11 (E3)	Art. 41	Supressão da alínea c) do §1º do artigo 41	A redação da lei federal 13465 consta que poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público.	Não	Esta possibilidade está prevista na lei municipal, porém como dispõe a legislação federal, quem define as exigências é o próprio Município, a partir da competência garantida pela Constituição Federal de tratar assuntos locais, bem como o ordenamento territorial.	CONTRA	Manutenção do texto	—	*os itens 11 a 15 foram votados em conjunto.

E M E N D A S

E M E N D A S

CMPGT				COMISSÃO REURB					POSIÇÃO CMPGT
ITEM	ARTIGO	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	ERTINENT	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO	NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	
12 (E4)	Art. 41	Alterar a alínea c) do §1º do artigo 41 com a seguinte redação: "As áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público, neste caso o órgão municipal multidisciplinar, criado no artigo 13, poderá exigir ou dispensar."	A redação da lei federal 13.465 consta que poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público.	Não	O referido artigo diz respeito à informação que o Município fornecerá aos interessados, e não das relativas exigências.	CONTRA	Manutenção do texto	—	Segue parecer da comissão. Manutenção do Texto do Projeto de Lei Inserir a previsão de dispensa das áreas institucionais também para Reurb-E (Art. 46 ou outros artigos referente ao tema) Ata 10 (21/11) *os itens 11 a 15 foram votados em conjunto.
13 (E5)	Art. 42	Suprimir o artigo	O artigo 42 submete completamente os casos de reurb às diretrizes de um processo de loteamento atual, como deve acontecer segundo a Lei Complementar Municipal 889/2011. Não há razão para nova regulação se se pretende aplicar a já existente. E não é possível aplicar a lei já existente a uma situação excepcional que a lei federal surgiu para regularizar. Os §1º e 2º foram cortados por estarem vinculados às porcentagens de edificação citadas na versão original do artigo 3º. O §3º teve nova redação para equilibrar as hipóteses de flexibilização. Flexibilizar apenas quando a situação for melhor para o poder público sem considerar a situação do cidadão ofende a moralidade e o objetivo da administração pública de servir o povo.	Não	As exigências são tratadas no Artigo 46, sendo que, já está previsto a flexibilização dos parâmetros, bem como, a possibilidade de dispensa.	CONTRA	Manutenção do texto	—	

E M E N D A S

ITEM	CMPGT		COMISSÃO REURB					COMISSÃO CMPGT	
	ARTIGO	ASSUNTO	APONTAMENTO / JUSTIFICATIVA	PERTINENTE	CONSIDERAÇÕES	POSIÇÃO	AÇÃO	NOVA REDAÇÃO PROPOSTA OU SUGESTÃO	POSIÇÃO CMPGT
14 (E6)	Art. 45 Art. 46	Suprimir os artigos	O artigo 45 foi reescrito porque exigia as doações e transferências que a lei federal dispensou. (?) O artigo 46 foi cortado pelos mesmos motivos. O §3º foi a base da redação do artigo 44 do texto alternativo.* * Esta comissão não teve acesso a outro documento que possa vir a ser o referido texto.	Não	A supressão dos artigos deixa o poder público sem parâmetros para viabilizar a flexibilização. Sobre a 'dispensa' citada na justificativa, conforme explanado na emenda 03, compete ao Município.	CONTRA	Manutenção do texto	—	*os itens 11 a 15 foram votados em conjunto.
15 (E7)	Art. 55	Acrescentar ao artigo 55 o termo: "quando for o caso"	Diante da possibilidade de excepcionalmente se exigir áreas institucionais que a lei federal dispensou, desde que baseado em parecer técnico justificador.	Não	Ver considerações referentes ao item 11 – Emenda 03 – quanto às dispensas previstas na lei geral.	CONTRA	Manutenção do texto	—	*os itens 11 a 15 foram votados em conjunto.
16 (E8)	Art. 67 I e III	Suprimir Os incisos I e III	Foi alterado para deixar de exigir do cidadão a juntada de um documento que é emitido pelo próprio município – a licença ambiental – e deixar de exigir do cidadão trazer novamente um documento que já foi trazido ao processo na fase anterior – o projeto urbanístico. Com isso se evita duplicidade de documentos e se reduz a burocracia.	Não	Cada processo é um novo processo. Quando findado, é arquivado. A solicitação dos documentos por parte do Município pretende tornar mais ágil o processo, evitando tempo de desarquivamento ou outros trâmites internos. Lembrando que os custos das cópias dos documentos recairá sobre o Município.	ABSTENÇÃO	Cabe ao CMPGT ponderar sobre as 'vantagens' da supressão sugerida	—	Segue proposta do Conselho. Ata 10 (21/11)
17 (E9)	Art. 72 a 76	Suprimir os artigos	Os artigos 72 a 76 tratam de registro público. É matéria privativa da União, como disposto no artigo 22, XXV, da Constituição da República. Poderiam ser completamente retirados da lei. Todavia, como não contrariam a regulação federal na matéria, se permanecerem serão apenas inócuos.	Sim	Definir conduta, vide item 03 O Município não interfere na regulamentação dos atos registrares.	CONTRA	Adotar a mesma conduta do item 3. Manter os artigos com caráter informativo.	—	Segue parecer da comissão (votado junto ao item 3) Manutenção do Texto do Projeto de Lei Ata 08 (07/11) Ata 10 (21/11)

E M E N D A S