PREFEITURA do MUNICÍPIO de ARAPONGAS
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

INSTRUÇÃO NORMATIVA N° 003, DE 19 DE OUTUBRO DE 2022

Normatiza os procedimentos para identificação e qualificação do proprietário do imóvel ou do titular do direito de construir em processos de licenciamento de obras e edificações, em complemento à LEI MUNICIPAL Nº 5.005 de 29 de setembro de 2021 (Dispõe sobre o código de edificações e obras das áreas urbanas e rurais do Município de Arapongas e dá outras providências).

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E DESENVOLVIMENTO URBANO, no uso de suas atribuições,

- Considerando a LEI Orgânica do Município de Arapongas, de 28 de abril de 2014, que no seu Art. 73 estabelece, entre as atribuições dos Secretários Municipais, a de expedir instruções para a execução das leis, decretos e regulamentos.

- Considerando a LEI MUNICIPAL Nº 4.451 de 25 de janeiro de 2016, que dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos do Município de Arapongas, conhecido como Estatuto dos Servidores, cujo Artigo 215 que trata dos deveres funcionais do servidor, estabelece no inciso III que devem ser observadas as normas legais e regulamentares.

- Considerando a LEI MUNICIPAL Nº 5.005 de 29 de setembro de 2021, que dispõe sobre o código de edificações e obras das áreas urbanas e rurais do município de Arapongas e dá outras providências, especificamente a Seção III do Título I, que trata dos Deveres e Responsabilidades do Proprietário ou Titular do Direito de Construir.

- Considerando a LEI MUNICIPAL Nº 5.005 de 29 de setembro de 2021, que dispõe sobre o código de edificações e obras das áreas urbanas e rurais do município de Arapongas e dá outras providências, especificamente os artigos 51, 58, 80, 81 e 104, que listam os documentos mínimos a serem apresentados, respectivamente: para aprovação de projeto de edificação nova ou reforma; para aprovação de projeto de demolição; para solicitações de Alvará de Execução de Edificação; para solicitações de Alvará de Execução de Demolição; e para solicitações de Regularização de Edificações Existentes,

RESOLVE aprovar a seguinte INSTRUÇÃO NORMATIVA:

Art. 1º A partir da presente Instrução Normativa, ficam regrados os procedimentos para identificação e qualificação do proprietário do imóvel ou do titular do direito de construir, quando for o caso, em processos de licenciamento de obras e edificações no âmbito municipal.

Art. 2º Para efeitos da presente Instrução Normativa, conceitua-se:

I. LICENCIAMENTO DE OBRA E EDIFICAÇÃO: conjunto de processos administrativos necessários para obtenção de autorização ou licença expedida pelo Poder Executivo Municipal para construção, ampliação, reforma, demolição ou regularização de obra ou edificação, ou ainda outra modalidade prevista em legislação.

PREFEITURA do MUNICÍPIO de ARAPONGAS
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

II. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade do imóvel registrado em Serviço de Registro de Imóveis.

III. TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR: pessoa física ou jurídica, ou ainda seu sucessor a qualquer título, que, em conformidade à legislação vigente e às condições estabelecidas na presente Instrução Normativa, detenha de fato o direito de usar, construir, ampliar, reformar, demolir ou regularizar o imóvel objeto de obra.

Art. 3º Em consonância ao Art. 9º da Lei Municipal nº 5.005 de 29 de setembro de 2021, fica normatizado que a pessoa (física ou jurídica) indicada em processo como PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL somente assim poderá ser qualificada quando a propriedade constar na respectiva Matrícula Imobiliária atualizada, devidamente expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 4º Em consonância ao Art. 10 da Lei Municipal nº 5.005 de 29 de setembro de 2021, aquele a quem, de forma devidamente comprovada, for transferido o direito de usar, construir, ampliar, reformar, demolir ou regularizar o imóvel objeto de obra passará a ser qualificado como TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR e adquirirá os mesmos direitos do proprietário do imóvel para fins de processos de licenciamento de obras e edificações.

Art. 5º O TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR poderá ser identificado como PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL em todos os documentos que compõem o processo de licenciamento de obras e edificações, desde que devidamente comprovada e reconhecida a transferência do direito de usar, construir, ampliar, reformar, demolir ou regularizar o imóvel objeto de obra.

Art. 6º Em consonância à Lei Municipal nº 5.005 de 29 de setembro de 2021, especificamente quanto aos documentos mínimos para licenciamento de construções novas, ampliações, reformas, demolições ou regularizações no âmbito municipal, mantém-se obrigatória para todo processo a apresentação de cópia da respectiva Matrícula Imobiliária atualizada.

Parágrafo único. Por Matrícula Imobiliária atualizada, entende-se o documento expedido pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis em período não superior a 06 (seis) meses da data de abertura de processo de licenciamento de obras ou edificações.

Art. 7º Para situações em que o proprietário indicado no processo de licenciamento não seja o mesmo registrado em Matrícula Imobiliária atualizada, deverá o requerente apresentar:

I. Cópia simples da Matrícula Imobiliária do Imóvel, atualizada e expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis;

II. Cópia simples do instrumento de compra e venda;

III. Cópia simples de Carta de Quitação do imóvel.

Art. 8º A apresentação de Carta de Quitação torna-se facultativa para os casos em que já constar no instrumento de compra e venda que o imóvel se encontra quitado.

PREFEITURA do MUNICÍPIO de ARAPONGAS
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

Art. 9º Para situações que se enquadrem na hipótese do Art. 7º e em que o imóvel não esteja quitado, deverá o requerente apresentar:

I. Cópia simples da Matrícula Imobiliária do Imóvel, atualizada e expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis;
II. Cópia simples do instrumento de compra e venda;
III. Cópia simples de Carta de Anuência para Construção, conforme modelo constante no Anexo I.

Art. 10. Para situações em que o imóvel tenha sido objeto de mais de uma transferência consecutiva de posse, não registradas em Matrícula Imobiliária, deverá o requerente apresentar:

I. Cópia simples da Matrícula Imobiliária do Imóvel, atualizada e expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis;
II. Cópia simples dos instrumentos de compra e venda, demonstrando a sequência de transferências do imóvel;
III. Cópia simples de Carta de Quitação do imóvel, apenas para o caso de imóveis quitados;
IV. Cópia simples de Carta de Anuência para Construção, apenas para o caso de imóveis não quitados, conforme modelo constante no Anexo I, em que o proprietário do imóvel conforme Matrícula Imobiliária autorize o último comprador a realizar a obra em questão;
V. Cópia simples de Cessão de Direitos, quando for o caso.

Art. 11. Para o caso de imóveis originados de parcelamentos regulares de solo (na forma de loteamento ou outro), porém para os quais o processo de abertura de Matrículas Imobiliárias individualizadas não tenha sido concluído até a data de abertura do processo de licenciamento de obra ou edificação, excepcionalmente deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. Cópia simples da Matrícula Imobiliária original do empreendimento imobiliário, também conhecida como “Matrícula Mãe”, atualizada e expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis, em que conste registro do parcelamento do solo em questão;
II. Cópia simples do instrumento de compra e venda;
III. Cópia simples de Carta de Quitação, para o caso de imóvel quitado;
IV. Cópia simples de Carta de Anuência para Construção para o caso de imóveis não quitados, conforme modelo constante no Anexo I.

Art. 12. Para o caso de falecimento do proprietário registrado em Matrícula Imobiliária, deverá o requerente apresentar:

I. Cópia simples da Matrícula Imobiliária do Imóvel, atualizada e expedida pelo respectivo Serviço de Registro de Imóveis;
II. Cópia simples de instrumento de Nomeação de Inventariante.

Art. 13. Poderá o Poder Executivo Municipal, por meio do órgão competente, solicitar ao requerente outras informações e/ou documentos que não os listados na presente Instrução Normativa ou previstos em legislação municipal vigente.

PREFEITURA do MUNICÍPIO de ARAPONGAS
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

Art. 14. A aprovação de processos de licenciamento de obras e edificações no âmbito municipal não implica no reconhecimento da propriedade do imóvel por parte do Poder Executivo Municipal.

Art. 15. O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL ou, quando for o caso, o TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR, responderá pela veracidade dos documentos apresentados, especialmente quanto a atualidade dos mesmos.

Art. 16. Os casos omissos ou dúvidas de interpretação relacionadas à matéria serão avaliados e julgados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 17. Diante do exposto, o Secretário Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições, resolve que todo processo de análise e aprovação de projetos técnicos desta natureza deverão atender às considerações da presente Instrução Normativa.

Art. 18. A presente instrução normativa entra em vigor 15 (quinze) dias após sua publicação.

Arapongas, 19 de outubro de 2022.

JAIR MILANI
Secretário Municipal de Obras, Transportes
e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

PREFEITURA do MUNICÍPIO de ARAPONGAS
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR

ANEXO I

CARTA DE ANUÊNCIA PARA CONSTRUÇÃO

Pelo presente termo, _____, pessoa física/ou jurídica, inscrita no CPF ou CNPJ/MF sob o nº _____, com endereço na Rua _____, CERTIFICA ANUÊNCIA para construção referente ao lote abaixo descrito:

Loteamento: _____ Cidade: _____.
Contrato: _____ Lote nº: _____ Quadra: _____ Área: _____.
Data da compra: _____ Situação: _____.

Titular(res):
(Qualificar os titulares do lote)

Medidas e confrontações do imóvel:

Assim, serve a presente Carta de Anuência, juntamente com o contrato, como título idôneo para requerimento de licenças, taxas e alvarás de construção perante a Prefeitura do Município de Arapongas.

O titular requerente de qualquer procedimento administrativo deverá cumprir todas as determinações legais exigidas pelo Município de Arapongas e demais órgãos competentes.

Este documento tem validade de 90 (noventa) dias.

Arapongas, (colocar data).

_____
PROPRIETÁRIO