



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS

Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

LEI DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL DE OBRAS

FICHA 01

NOME: Monike

EMAIL: -

TELEFONE: -

SUGESTÃO PROPOSTA:

Construções antigas deveriam ser primeiramente analisadas pelas lei antiga. Caso não havendo possibilidade de regularização por essa lei anterior, aí então enquadrar na lei de regularização.

RESPOSTA:

Sim, primeiramente as obras serão analisadas e regularizadas de acordo com a legislação vigente no período em que foram construídas.

Obras não passíveis de aprovação: Se a obra não se enquadrar nas normas de nenhuma das leis anteriores nem da atual, será regularizada pela nova lei de regularização, mediante o pagamento das taxas correspondentes à nova lei.

FICHA 02

NOME: Guilherme

EMAIL: -

TELEFONE: -

SUGESTÃO PROPOSTA:

Sugere cobrar o habite-se sanitário na etapa de protocolo de projeto de regularização.

RESPOSTA:

A sugestão é pertinente e poderá contribuir para maior eficiência no processo de análise dos projetos de regularização. A exigência do habite-se sanitário já na etapa de protocolo permite antecipar a verificação das condições de esgotamento sanitário da edificação, dispensando, em muitos casos, a necessidade de análise individualizada de sistemas como fossas sépticas.

Além disso, essa medida tende a simplificar e agilizar a tramitação dos processos, ao garantir, desde o início, que o imóvel possui viabilidade de regularização sob o aspecto

CAS

 Gui A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS

Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

sanitário, especialmente quando houver conexão com rede pública de esgoto. Dessa forma, a adoção do procedimento pode proporcionar maior segurança técnica e administrativa, reduzindo retrabalhos e conferindo maior celeridade à análise, sem prejuízo do atendimento às normas sanitárias vigentes.

FICHA 03

NOME: Priscila S. Dahmer

EMAIL: pridahmer@hotmail.com

TELEFONE: (46)999735524

SUGESTÃO PROPOSTA:

Em casos de regularização de obras antigas onde não é possível a criação de novas vagas de estacionamento para se adequar a nova lei, sugere que seja cobrado somente 50% das vagas totais exigidas.

RESPOSTA:

A sugestão poderá ser considerada viável, desde que haja comprovação técnica da impossibilidade de implantação da totalidade das vagas de estacionamento exigidas pela legislação vigente, especialmente em razão das características físicas da edificação existente ou das limitações do lote.

Nesses casos, admite-se a flexibilização para atendimento parcial da exigência — como a proposta de 50% das vagas — desde que devidamente justificada por laudo técnico e acompanhada de análise do impacto no entorno.

Adicionalmente, deverá ser verificado se a via pública possui capacidade para absorver a demanda remanescente de estacionamento, sem prejuízo à mobilidade urbana, à segurança viária e à fluidez do tráfego. Essa avaliação deverá considerar critérios como largura da via, existência de regulamentação de estacionamento, intensidade de circulação e eventuais restrições já existentes.

A aceitação da medida, portanto, não será automática, ficando condicionada à análise técnica do órgão competente, que avaliará cada caso concreto à luz do interesse público e das diretrizes de ordenamento urbano.

CAS

Gui A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

FICHA 04

NOME: Villiani Ferreira de Almeida

EMAIL: villianialmeida@hotmail.com

TELEFONE: (46)999320851

SUGESTÃO PROPOSTA:

Sugere que obras de projeto e de condomínios sejam regularizadas pela lei anterior desde que consigam comprovar que a obra foi feita no período do antigo plano.

RESPOSTA:

Sim, primeiramente as obras serão analisadas e regularizadas de acordo com a legislação vigente no período em que foram construídas.

Obras não passíveis de aprovação: Se a obra não se enquadrar nas normas de nenhuma das leis anteriores nem da atual, será regularizada pela nova lei de regularização, mediante o pagamento das taxas correspondentes à nova lei.

FICHA 05

NOME: Aladelson Barcelos

EMAIL: silbarcelos2@hotmail.com

TELEFONE: (46) 99911 5266

SUGESTÃO PROPOSTA:

Valores cobrados de cada caso, ser feito pelo plano diretor da época.

RESPOSTA:

A adoção de legislações pretéritas como parâmetro para avaliação e cobrança poderia trazer dificuldades operacionais e insegurança jurídica ao processo, especialmente em razão das sucessivas alterações na legislação urbanística municipal e da eventual ausência de comprovação precisa da data de construção das edificações.

Nesse sentido, a proposta da presente lei busca estabelecer critérios claros, objetivos e uniformes, com base na legislação vigente, assegurando tratamento isonômico aos interessados e maior eficiência na análise dos processos de regularização.

Destaca-se, ainda, que o projeto já prevê mecanismos de flexibilização e compensação, com o objetivo de viabilizar a regularização das edificações existentes de

CAS

Gui A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

forma equilibrada.

FICHA 06

NOME: CAMILA SCHAFER TAQUES

TELEFONE: 98812 4443

SUGESTÃO PROPOSTA:

Fazer a avaliação e cobrança conforme a legislação do plano diretor vigente quando a obra foi construída.

RESPOSTA:

A adoção de legislações pretéritas como parâmetro para avaliação e cobrança poderia trazer dificuldades operacionais e insegurança jurídica ao processo, especialmente em razão das sucessivas alterações na legislação urbanística municipal e da eventual ausência de comprovação precisa da data de construção das edificações.

Nesse sentido, a proposta da presente lei busca estabelecer critérios claros, objetivos e uniformes, com base na legislação vigente, assegurando tratamento isonômico aos interessados e maior eficiência na análise dos processos de regularização.

Destaca-se, ainda, que o projeto já prevê mecanismos de flexibilização e compensação, com o objetivo de viabilizar a regularização das edificações existentes de forma equilibrada.

FICHA 07

NOME: PETERSON FORTUNATO

SUGESTÃO PROPOSTA:

Análise sobre questões de memorial descritivo para regularização de condomínios horizontais e verticais

RESPOSTA:

a presente lei não trata de forma específica dos aspectos registrais e jurídicos próprios dos empreendimentos condominiais, os quais já possuem regulamentação própria e exigências específicas, como memorial descritivo, a serem atendidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAJ

Gur A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

Dessa forma, tais exigências deverão ser observadas conforme a legislação aplicável e analisadas caso a caso, não sendo necessária alteração na minuta neste momento.

FICHA 08

NOME: Louisse

TELEFONE: 46 99982 0575

SUGESTÃO PROPOSTA: Tem como fazer averbação

RESPOSTA:

a regularização de forma isolada de apenas uma edificação em lote com outras construções não se mostra adequada no contexto da presente lei. Isso porque os parâmetros urbanísticos, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, são calculados considerando o conjunto das edificações implantadas no lote, e não de forma individualizada.

Dessa forma, a análise parcial poderia comprometer a correta verificação do atendimento à legislação urbanística, além de gerar distorções nos cálculos e eventual tratamento desigual entre os casos analisados.

FICHA 09

NOME: Tatiana Bresolin Hirassaki

EMAIL: tbharquitetura@gmail.com

TELEFONE: (46) 99105-7102

SUGESTÃO PROPOSTA:

Obras serem regularizadas pela lei que ela foi aprovada.

RESPOSTA:

Sim, as obras serão regularizadas conforme a legislação vigente à época da sua construção.

Obras aprovadas na época da lei anterior: Se a obra foi devidamente aprovada durante a vigência de uma lei anterior, a regularização se dará com base nessa mesma lei.

CAJ

Gui A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS

Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

Obras construídas sem aprovação: Caso a obra tenha sido construída sem aprovação, a regularização ocorrerá de acordo com a lei vigente na época da construção.

Obras na vigência da lei atual: Se a obra foi aprovada e/ou construída já sob a lei atualmente em vigor, a regularização seguirá essa legislação.

Obras não passíveis de aprovação: Se a obra não se enquadrar nas normas de nenhuma das leis anteriores nem da atual, será regularizada pela nova lei de regularização, mediante o pagamento das taxas correspondentes às inconsistências identificadas.

FICHA 10

NOME: Tatiana Bresolin Hirassaki

EMAIL: tbharquitetura@gmail.com

TELEFONE: (46) 99105-7102

SUGESTÃO PROPOSTA:

Demolição de obra que nunca foi regularizada não consta documento ou que incendiou.

RESPOSTA:

No caso de demolição de obra que nunca foi regularizada, não consta averbada em matrícula, não possui registros formais de sua construção ou que tenha sido destruída por incêndio:

Ausência de regularização e registros: Como a obra não foi aprovada nem registrada, não há vínculo jurídico formal que a reconheça perante o cartório ou órgãos competentes.

Demolição: A demolição de uma obra nessas condições não exige processo de regularização prévio, já que não há registro oficial a ser desconstituído.

Incêndio ou destruição: Se a obra foi perdida por incêndio ou outro evento, igualmente não há necessidade de baixa ou cancelamento em matrícula, pois não existe averbação a ser retirada.

Consequência prática: A inexistência de registros implica que, para qualquer futura construção no mesmo terreno, será necessário seguir integralmente a legislação vigente, com aprovação e registro adequados.

CAJ

Gui A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS

Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

FICHA 11

NOME: Vilson V. Vilbert

EMAIL: vilson_vilbert@hotmail.com

TELEFONE: (46) 98806-7272

SUGESTÃO PROPOSTA:

Um proprietário quer regularizar ser terreno parte está integrado em uma matrícula mãe com mais 4 terrenos, isso impede que este proprietário de regularizar ser terreno.

RESPOSTA:

O fato de o terreno estar integrado em uma matrícula mãe, junto com outros quatro terrenos, não impede a regularização da parte pertencente ao proprietário.

Situação da matrícula mãe: A matrícula única apenas demonstra que os terrenos estão vinculados em um mesmo registro, mas cada fração pode ser destacada e individualizada mediante processo de desmembramento ou retificação.

Regularização do terreno específico: Para que o proprietário regularize sua área, será necessário promover a individualização da matrícula, com a abertura de uma nova matrícula exclusiva para o terreno em questão.

Procedimentos legais: Esse processo deve ser feito junto ao cartório de registro de imóveis e, se necessário, acompanhado de aprovação da prefeitura ou órgão competente, conforme legislação vigente.

Portanto, a existência da matrícula mãe não é um impedimento; trata-se apenas de uma etapa adicional que deve ser cumprida para que o terreno seja devidamente regularizado e registrado em nome do proprietário.

Para o desmembramento será necessário o consentimento dos demais coproprietários, já que todos os terrenos estão vinculados à mesma matrícula mãe.

Sendo necessário a assinatura dos demais donos: O cartório exige a anuência de todos os titulares da matrícula para que o desmembramento seja válido e possa gerar novas matrículas individuais.

Se não houver concordância: O proprietário que deseja regularizar seu terreno pode ingressar com uma ação judicial de divisão ou de extinção de condomínio. Nessa ação, o juiz determinará a partilha e individualização da área, mesmo sem a assinatura voluntária dos demais.

CAJ

Patricia GuA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS

Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo e Trânsito

Resultado prático: Após decisão judicial, o cartório poderá abrir matrícula própria para o terreno, permitindo a regularização independentemente da recusa dos outros proprietários.

Em resumo, sem a assinatura dos demais donos o processo administrativo não avança, mas existe a via judicial como alternativa para garantir a individualização e regularização do terreno.

Palmas/PR, 23 de março de 2026

Carine A. de Jesus

Carine Alcântara de Jesus

Engenheira Civil CREA/PR 201482/D

Departamento de Urbanismo

Kételin G. Christ

Kételin Gemelli Christ

Arquiteta e Urbanista CAU/PR A135404-3

Departamento de Urbanismo

Guilherme A. da Rosa

Guilherme Antonio da Rosa

Arquiteto e Urbanista CAU/PR A2661650

Departamento de Urbanismo