



PARECER DA COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E URBANISMO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR: 001/2026

Assunto: Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Apucarana, institui normas e procedimentos para a Regularização Declaratória Simplificada e Regularização Comum, estabelece critérios de cálculo do ISSQN da construção civil, concede incentivos para regularização do ITBI, por meio do programa “Minha Casa Legal”, e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo Municipal

RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 001/2026, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, institui o programa “Minha Casa Legal”, estabelecendo regras excepcionais e temporárias para regularização de edificações existentes no Município de Apucarana, por meio de duas modalidades (Regularização Declaratória Simplificada para imóveis de até 80 m² e Regularização Comum para áreas superiores), fixando requisitos documentais, hipóteses de vedação, critérios de cálculo, alíquotas, isenções e parcelamento do ISSQN com base em parâmetro técnico do CUB/Sinduscon-PR, instituindo incentivos de redução e parcelamento do ITBI para transações imobiliárias pretéritas, condicionados à comprovação da data da negociação, garantindo a observância de normas de segurança e acessibilidade, estabelecendo prazo certo de vigência com possibilidade de prorrogação limitada e determinando regulamentação pelo Executivo em até 30 dias, com entrada em vigor na data da publicação.

A iniciativa versa sobre regularização urbanística de edificações e sobre disciplina de tributos de competência municipal (ISSQN e ITBI), matérias inseridas no âmbito da autonomia do Município, diretamente relacionadas ao adequado ordenamento territorial, ao controle do uso e ocupação do solo urbano e à regularização de imóveis já existentes na malha urbana de Apucarana.

Do ponto de vista da iniciativa legislativa, trata-se de Projeto de Lei Complementar de autoria do Poder Executivo Municipal que institui programa temporário de regularização de edificações e estabelece incentivos tributários, em linha com a

REL 079/2026 - REL-I-881-20-02-2026 - - AUTORIA: Comissão de Obras, Serviços Públicos, Transporte, Urbanismo e Habitação - OBR
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://apucarana.legiflow.com.br/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 102158 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 09F187AE21F79F5EEC2677A4E0AA80DE





atuação típica do Executivo na formulação e execução de políticas públicas urbanas, fiscais e de regularização imobiliária, não se identificando vício formal de iniciativa.

No plano urbanístico, a instituição de procedimentos simplificados e comuns para regularização de edificações existentes atende a interesse público relevante ao permitir a incorporação de construções hoje informais ao ordenamento jurídico, viabilizando o registro, a obtenção de financiamentos, a regularização dominial e o exercício pleno de direitos pelos proprietários, ao mesmo tempo em que reforça o controle sobre o uso do solo e a atualização do cadastro imobiliário municipal.

A previsão de hipóteses expressas de não regularização — como edificações em área de preservação, de risco, com restrições ambientais, situadas em logradouros ou bens públicos, ou dependentes de anuência de outros órgãos — bem como a exigência de cumprimento das normas de segurança e acessibilidade, é compatível com a legislação urbanística, ambiental e de acessibilidade, evitando que o programa sirva para cancelar situações de risco ou de afronta a normas superiores e preservando a atuação dos órgãos de fiscalização e controle.

No tocante ao ISSQN, a lei complementar municipal disciplina critérios de cálculo, alíquotas, isenções e parcelamento vinculados ao processo de regularização das edificações, utilizando parâmetro técnico da construção civil para balizar o imposto devido e articulando a política urbanística de regularização com a política tributária municipal, de modo a incentivar a adesão ao programa sem descuidar da sustentabilidade financeira da medida.

Em relação ao ITBI, o projeto estabelece incentivos e reduções temporárias de valores para transmissões imobiliárias pretéritas devidamente comprovadas, restringindo sua aplicação a períodos determinados e exigindo documentação que comprove a data das transações, com o objetivo de fomentar a regularização dominial, ampliar a segurança jurídica das transmissões realizadas no passado e atualizar a base cadastral e tributária do Município.

A vigência limitada até 30 de novembro de 2026, com possibilidade de prorrogação por prazo máximo de 36 meses, mediante decreto fundamentado em interesse público, reforça o caráter excepcional e temporário do programa “Minha Casa Legal”, evitando a transformação das regras especiais em regime permanente e preservando a higidez da legislação urbanística e tributária ordinária após o término do período de regularização.





Do ponto de vista dos princípios da Administração Pública, a proposta dialoga com a legalidade, a eficiência, a moralidade, a razoabilidade e a função social da cidade, ao buscar conciliar o interesse do Município em ordenar o território, atualizar seu cadastro e sua arrecadação com a capacidade contributiva dos munícipes e a necessidade de conferir segurança jurídica às edificações e transmissões imobiliárias, sem dispensar o cumprimento de normas de segurança, acessibilidade e proteção ao meio ambiente.

A técnica legislativa mostra-se adequada: a lei complementar apresenta objeto bem definido, delimitação temporal clara, critérios objetivos para adesão ao programa, parâmetros de cálculo dos tributos municipais envolvidos, hipóteses de vedação à regularização, exigência de regulamentação e cláusula de vigência, sem contradições internas ou dispositivos inócuos, o que favorece sua aplicação uniforme pelos órgãos municipais e pelos contribuintes.

À vista do exposto, no âmbito de sua competência temática, esta Comissão de Obras, Serviços Públicos, Transporte, Urbanismo e Habitação entende que o Projeto de Lei Complementar nº 001/2026 é juridicamente viável e alinha-se aos interesses de regularização urbanística, segurança jurídica e desenvolvimento ordenado do Município de Apucarana, não se identificando vícios de legalidade, juridicidade ou técnica legislativa que impeçam sua aprovação, razão pela qual se manifesta **FAVORAVELMENTE** à sua aprovação, deixando a apreciação de mérito político para o Plenário.



REL 079/2026

AUTORIA: Comissão de Obras, Serviços Públicos, Transporte, Urbanismo e Habitação - OBR

DOCUMENTO ASSINADO POR:

01) PABLO APARECIDO ROCHA PEREIRA:04119560945 EM 20/02/2026 16:35:04

<https://cdn-apucarana.legiflow.com.br/uploads/icpsigned-202602201635031771616103-102158.pdf>

-- FIM --

