PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

CNPJ: 78.200.482/0001-10 Fone: (44) 3264-8620

Rua: José Emiliano de Gusmão, 565 Centro CEP 87111-230

Gabinete do Prefeito

**PROJETO DE LEI DE N° XXXX/2024**

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES URBANAS DO MUNICÍPIO DE SARANDI.

**Sumário**

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 3

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO 4

CAPÍTULO III PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO 4

SEÇÃO I DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E PROJETO ARQUITETÔNICO 4

SEÇÃO II DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA AO MUNICÍPIO 6

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS 7

ANEXO I PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO – PROPRIEDADE LEGAL 9

ANEXO II MODELO DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO SIMPLIFICADO 10

ANEXO III LAUDO TÉCNICO -PROPRIEDADE LEGAL 12

A CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ, aprovou eu, WALTER VOLPATO PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO I

## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Esta Lei institui o Programa de Regularização de Edificações – "**PROPRIEDADE LEGAL**", para edificações e obras que estão em desconformidade com a Lei de Uso e Ocupação do solo e Código de Obras e edificações do Município de Sarandi.



**§ 1º** Serão regularizadas, mediante medidas compensatórias, as edificações que estejam infringindo os seguintes parâmetros:

**I -** recuo frontal, lateral, fundo ou entre edificações;

**II -** taxa de ocupação;

**III -** coeficiente de aproveitamento;

**§ 2º** A aplicação das medidas compensatórias são alternativas à demolição e se dará durante o processo de regularização, por meio do pagamento de contrapartida ao Município, conforme cálculos disciplinados por esta Lei.

**Art. 2º.** Constituem objetivos desta Lei:

**I -** promover o levantamento físico e o cadastramento de edificações irregulares ou clandestinas, dentro do Município de Sarandi.

**II -** dar orientações para regularização das edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

**III -** assegurar que todas as edificações estejam atendendo às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade (NBR 9050/2020).

**IV -** contribuir para atualização do cadastramento das edificações e garantir a devida tributação dos impostos com a finalidade de assegurar investimento e melhoria das infraestruturas urbanas.

**Art. 3º.** As edificações serão regularizadas mediante processo administrativo instaurado no órgão competente e deverão conter profissional habilitado (CAU e/ou CREA) responsável pelo projeto de regularização da edificação e demais documentos inerentes ao processo.

**Art. 4º.** A construção do imóvel objeto da regularização deve estar concluídas antes da promulgação desta lei, comprovada por meio de imagem de satélite ou ortofoto.

**Parágrafo único.** Consideram-se finalizadas e acabadas aquelas edificações que estejam em condições de moradia e habitabilidade, ou seja, com esquadrias instaladas e com fechamento em material adequado, com reboco e cobertura finalizados, entre outros.

## CAPÍTULO II

## DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

**Art. 5º.** Não são passíveis de regularização por esta Lei as edificações que:

**I -** estejam situadas em áreas públicas sem permissão ou que a edificação avance sobre os logradouros;

**II -** estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, área de preservação permanente -APP, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou áreas de domínio público;

**III -** invadam alinhamento (limite divisório entre o lote) ou seja, não tenha a delimitação nos limites da propriedade.

**IV -** causem danos ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural;

**V -** possam oferecer riscos comprovados quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade de moradores ou vizinhos;

**VI -** localizadas em áreas resultantes de parcelamento do solo implantados ilegalmente;

**VII -** estejam em local atingido por projeto de alargamento de via pública;

**VIII-** abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

**IX -** desempenham atividade que a legislação de uso do solo não permite;

**X -** não atendam a área permeável mínima no lote;

**XI -** os demais parâmetros não atendam ao Código de Obras e Edificações e a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigentes.

**Parágrafo único**. Caso o projeto atenda aos critérios dos incisos do caput não será aprovada a solicitação de regularização, devendo a edificação passar por adequações antes de dar entrada no processo.

## CAPÍTULO III

## PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

### SEÇÃO I

### DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E PROJETO ARQUITETÔNICO

**Art. 6º.** O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o pedido no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data da publicação dessa lei, por meio de processo administrativo, instruído com os seguintes documentos previstos:

**I - Requerimento** preenchido no qual o interessado solicita o Programa de Regularização de Edificações – "PROPRIEDADE LEGAL", devidamente assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal (autorizado por procuração);

**II - Projeto arquitetônico simplificado**, que deve incluir plantas com carimbo/selo conforme especificado no ANEXO I, cortes da edificação e gabarito de área conforme detalhado no ANEXO II, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

**III - Laudo Técnico** elaborado pelo responsável técnico, contendo minimamente as informações do ANEXO III;

**IV - Matrícula** atualizada do imóvel expedida até 30 (trinta) dias da data de início do processo, comprovando ser o Requerente proprietário ou detentor de direito real sobre o imóvel;

**§ 1º** O projeto arquitetônico simplificado do inciso II deste artigo deverá conter os elementos gráficos, indicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente. As peças gráficas mínimas a serem apresentadas são:

**I -** implantação da edificação no lote, em escala compatível para boa interpretação contendo: faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do a Art 6º.

**II -** dimensões externas do lote e da edificação e recuos, devidamente cotados.

**III -** indicação dos nomes dos compartimentos.

**IV -** planta baixa simplificada, apresentando aberturas e fechamentos, demarcando as áreas que são irregulares.

**V -** indicação de que a edificação atende as exigências legais quanto ao lançamento das águas pluviais.



**VI -** cortes longitudinal e transversal na mesma escala da planta baixa indicando os ambientes, níveis, pé direito, altura das janelas e peitoris, perfis do telhado, indicação dos materiais;

Projeto de Lei Ordinária Projeto de Lei Ordinária nº 34-2024 (0001831) SEI 01.15.000329/2024-69 / pg. 3

**VIII -** indicação de que a edificação atende às exigências legais quanto à acessibilidade, demonstrando no projeto a localização dos equipamentos, sanitários adaptados, rampas, quando o imóvel tiver destinação não residencial.

**IX -** adequação da calçada, conforme normas da Lei Complementar nº 411/2022 que dispõe sobre o Sistema Viário no Município de Sarandi.

**§ 2º** Os projetos que terão que passar por adequações, deverão apresentar os elementos para demolir e construir, conforme o Código de Obras e Edificações.

**§ 3º** O requerente, proprietário e o responsável técnico responderão civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada e em caso de eventuais sinistros.

**Art. 7º.** O fiscal realizará a vistoria para verificar as condições da edificação e se ela está conforme o protocolado. Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria de Urbanismo, onde, se necessário, serão solicitados ajustes na edificação. Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto à Secretaria de Tributação. Em seguida, o setor de Engenharia da Secretaria de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória. Após o pagamento da guia, o protocolo será deferido e será emitido o respectivo "HABITE-SE" e/ou alvará para as edificações que necessitem da regularização.

**Art. 8º.** O Alvará do Corpo de Bombeiros e a Licença Ambiental deverão estar vigentes quando aplicável.

**Art. 9º.** O Poder Executivo irá adotar as medidas necessárias para a fiscalização de obras, bem como para a divulgação em meios de comunicação, a fim de esclarecimento aos interessados acerca dos parâmetros e condições previstas na presente Lei.

## SEÇÃO II

## DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA AO MUNICÍPIO

**Art. 10.** As situações que contém inobservância aos recuos, a taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento, poderão ser objeto de regularização ao Município, desde que realizem uma adequação e pagamento da contrapartida financeira.

**Parágrafo único.** Para cada parâmetro urbanístico não atendido será cobrada uma medida compensatória conforme a área e as determinações nessa seção.

**Art. 11.** O valor das contrapartidas financeiras requeridas pelo Programa de Regularização de Edificações “Propriedade Legal” será convertido em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 12.** O valor pecuniário será calculado pelas seguintes fórmulas:

No Pagamento parcelado:

$$VRT = AI \times (Vm \times 0,3)$$

Onde:

VRT = Valor da compensação financeira

AI = Área Irregular ocupada

No Pagamento à vista:

VRT = AI x (Vm *0,24)

Onde:

VRT = Valor da compensação financeira

AI = Área Irregular ocupada

Vm = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R$/m² (reais por metro quadrado);

**Parágrafo único**. Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

**Art. 13.** A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de medida compensatória, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação desta lei.

**Parágrafo único.** Deverão seguir os critérios da Lei específica de outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso do solo.

**Art. 14.** Vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, juntamente com o laudo técnico conforme ANEXO III.

**Art. 15.** A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

**Art. 16.** A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

**Art. 17.** A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, atividade não compatível com a zona e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## CAPITULO IV

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 18.** Todos os protocolos que foram abertos antes da vigência desta lei serão analisados e enquadrados conforme as disposições estabelecidas por esta nova legislação.

**Art. 19.** As construções regularizadas na forma desta Lei Complementar serão inscritas de ofício no Cadastro Imobiliário do Município, mas só ficarão sujeitas a tributação no exercício seguinte àquele em que se fizer a regulamentação.

**§ 1º** O pagamento da medida compensatória não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

**§ 2º** O atraso no pagamento de qualquer parcela da medida compensatória implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

**Art. 20.** As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 21.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e será revogada após 24 meses.

Paço Municipal, 19 de agosto de 2024.

Walter Volpato

Prefeito Sarandi

Documento assinado eletronicamente por **Pollyanne Alves Tomaz e Silva**, **Auxiliar Administrativo (a)**, em 19/08/2024, às 15:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Walter Volpato**, **Prefeito Municipal**, em 19/08/2024, às 17:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php informando o código verificador **0001831** e o código CRC **1C4DDFCF**.

Processo 01.15.000329/2024-69

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

CNPJ: 78.200.482/0001-10 Fone: (44) 3264-8620

Rua: José Emiliano de Gusmão, 565 Centro CEP 87111-230

Gabinete do Prefeito

**JUSTIFICATIVA**

I – MÉRITO

Encaminhamos à apreciação e deliberação dessa Edilidade, o incluso Projeto de Lei, que “INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃODE EDIFICAÇÕES URBANAS DO MUNICÍPIO DE SARANDI”.

II – LEGALIDADE

Informamos que é imprescindível a regulamentação proposta neste projeto de lei, o qual tem por finalidade: INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃODE EDIFICAÇÕES URBANAS DO MUNICÍPIO DE SARANDI”.

A presente minuta de Lei tem com objetivo dar continuidade na Lei Complementar nº 391/2021, que institui o programa de regularização de edificações urbanas do município de Sarandi, que foi sancionada em 26 de Outubro de 2021 e revogada em 26 de Outubro de 2023.

Foi comprovado pela secretaria de Urbanismo de Sarandi- PR que, devido a grande demanda de projetos, o prazo de apenas dois anos foi insuficiente para regularizar as edificações do município e que esta lei é indispensável por pelo menos mais dois anos, prazo proposto na minuta de lei.

Este Projeto de Lei é de suma importância para os munícipes e para a cidade, pois ao mesmo tempo que garante ao cidadão total garantia sobre seu imóvel e legalização das edificações, contribui para a atualização do cadastramento municipal e devida tributação dos impostos, assegurando os investimentos e melhoria das infraestruturas urbanas.

Desta forma, submetemos o supramencionado Projeto de Lei à apreciação e deliberação dessa Edilidade e aproveitamos a oportunidade para reiterar os nossos protestos de admiração e apreço a Vossa Excelência e aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

PAÇO MUNICIPAL, 19 de agosto de 2024

**Walter Volpato**

Prefeito de Sarandi

Documento assinado eletronicamente por **Pollyanne Alves Tomaz e Silva**, **Auxiliar Administrativo (a)**, em 19/08/2024, às 14:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Walter Volpato**, **Prefeito Municipal**, em 19/08/2024, às 17:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php informando o código verificador **0001834** e o código CRC **1353B56E**.

Processo 01.15.000329/2024-69