



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emillano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

LEI COMPLEMENTAR Nº 391/2021

Publicado no Diário Oficial dos Municípios
do Paraná, nº 2377,
página(s) 7-9, em 26/10/2021.

RENATO AVÓZEC

Funcionário

SÚMULA: Institui o programa de regularização de edificações urbanas do município de Sarandi.

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, WALTER VOLPATO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo Municipal.

*Revisto
Art 23 pelo
LC 415/2022*

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui no Município de Sarandi o Programa de Regularização de Edificações – PROPRIEDADE LEGAL, para edificações e obras que estão em desconformidade com o Plano Diretor, Código de Obras ou não possuem documentação de averbação e alvará de conclusão.

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 – Garantir medida compensatória e utilização da outorga onerosa do direito de construir aos casos que ultrapassarem o coeficiente de aproveitamento;
- V – 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 Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: [44] 3264-2777 / 3264-8600

§ 2º O poder público poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável.

§ 3º Para a execução das obras referidas no deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 4º Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades.

Art. 4º 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.

Art. 5º Serão regularizadas, mediante o pagamento das multas legalmente previstas e com contrapartidas financeiras, as edificações que estiverem em conformidade e desconformidade com o Código de Obras e o Plano Diretor que tenham sido comprovadas a existência da edificação até a data de publicação desta lei se dará por meio da imagem de satélite até a provação da lei.

Parágrafo Único – As edificações concluídas até a data de aprovação desta lei que estiverem em conformidade com a legislação vigente, mas que tenham sido concluídas sem a prévia expedição do alvará de construção, poderão ser objeto de pedido de regularização de obras, desde que seja de livre iniciativa do proprietário mediante o pagamento das multas legalmente previstas.

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 6º 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, tenha a delimitação nos limites da propriedade;

IV – Causem danos ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

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 implantado ilegalmente;

VII – Edificadas em local cuja edificação seja atingida por projeto de alargamento de via pública;

VIII – Abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental; e

IX – Edificações com atividade que a legislação uso do solo não permite.

Parágrafo Único – Caso o projeto não 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 DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Seção I Do Processo Administrativo e Projeto Arquitetônico

Art. 7º O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o pedido no prazo de 12(doze) meses, contado da data da publicação dessa lei, por meio de processo administrativo, instruído com os seguintes documentos previstos:

I – Solicitação de avaliação do Programa de Regularização de Edificações – “**PROPRIEDADE LEGAL**”, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel e profissional técnico responsável da edificação, conforme Anexo I.

II – **Projeto arquitetônico simplificado**, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de área, de acordo com o modelo de projeto simplificado, conforme Anexo III, devidamente acompanhado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

III – **Laudo Técnico** elaborado pelo responsável técnico, contendo minimamente as informações do Anexo IV;

IV – Cópia da Certidão de Matrícula Atualizada do Imóvel, comprovando ser o Requerente proprietário ou detentor de direito real sobre o imóvel; e

V – Cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU com os tributos em dia ou Certidão Narrativa do Imóvel.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

§ 1º O projeto arquitetônico simplificado do inciso II, do caput, 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 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;

VII – Elevação da fachada voltada para a(as) via(as) pública(as), com materiais utilizados;

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; e

IX – Adequação da calçada, conforme normas do Plano de Mobilidade Urbana.

§ 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. 8º Na análise do projeto de regularização, o Município se resguarda ao direito de exigir obras de adequação, para dar condições de habitabilidade, estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das multas.

Parágrafo Único – Nos casos de que trata o caput deste artigo, as obras de adequação somente poderão ser realizadas após expedido o respectivo alvará de construção.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

Art. 9º Aprovado o projeto pela Secretaria de Urbanismo, o fiscal realizará a vistoria para verificar as condições da edificação e se ela está conforme o protocolado. Será emitida a certificação de aprovação e o processo, passará para a atualização cadastral na secretaria da Fazenda, emitindo os tributos e a compensação financeira. Após o pagamento da guia, o protocolo será deferido e será emitido o respectivo **“HABITE-SE”** e/ou alvará de construção, para as edificações que necessitem de adequações.

Art. 10 Para a emissão do **“HABITE-SE”**, o passeio público deverá atender ao disposto na legislação municipal e NBR pertinentes, o Alvará do Corpo de Bombeiros e a Licença Ambiental deverão estar vigentes quando aplicável.

Art. 11 O Poder Executivo adotará 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. 12 As situações que contém inobservância aos recuos, a taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilidade do solo, 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 dessa seção.

Art. 13 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.

§ 1º Os elementos construtivos como marquises, balanços e sacadas sobre o passeio público, não computarão como área construída sendo vedada sua utilização. As projeções que avançam sobre o passeio serão regulamentadas, desde que tais elementos não coloquem em risco a construção atestados mediante verificações e laudo elaborado pelo responsável técnico do processo de regularização e deverão apresentar solução de instalação hidráulica, de forma que a água pluvial seja conectada à rede de drenagem urbana.

§ 2º Não serão permitidas portas nas edificações que utilizam as marquises como sacadas.

§ 3º As edificações que contêm construções que avançam o passeio público são classificadas como irregularidade gravíssima.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

Art. 14 As edificações que não atenderem ao recuo frontal, lateral ou fundo e taxa de ocupação, estando superiores à legislação vigente do projeto, terão que pagar uma medida compensatória em a relação da área irregularmente ocupada. O valor pecuniário será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_{RT} = A_I \times (V_m \times 0,3)$$

Onde:

V_{RT} = Valor da compensação financeira

A_I = Área Irregular ocupada

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

§ 1º As construções que não respeitam o recuo frontal e possuem edificação residencial no alinhamento predial serão classificadas como irregularidade gravíssima, por causar insegurança ao pedestre.

§ 2º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o cálculo de áreas no projeto.

Art. 15 As edificações cujos terrenos tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) que descumpram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

I – Reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável; e

II – Construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = \{0,15 \times (A_I - A_p)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

A_I = área total do lote, em m² (metro quadrado)

A_p = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 16 A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

Parágrafo Único – Deverão seguir os critérios da Lei específica de outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso.

Art. 17 Vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico e a declaração expressa do vizinho, autorizando o vão.

Art. 18 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. 19 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. 20 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.

CAPÍTULO IV DO PAGAMENTOS E PENALIDADES

Art. 21 O pagamento da contrapartida financeira será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Art. 22 A falta de pagamento de quatro parcelas consecutivas da contrapartida financeira devida ao Município implicará no cancelamento do ajuste feito com a Municipalidade para a regularização da edificação, perdendo o proprietário do imóvel, em favor do Erário Municipal, a totalidade dos valores já pagos, sendo inserido em dívida ativa conforme legislação em vigor e sujeitando-se, ainda, a pertinente demanda demolitória da edificação não regularizada e/ou passar pela avaliação da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações referente ao caso em questão.

Parágrafo Único – O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação pecuniária ajustada implicará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou equivalente fração diária, e na incidência de multa igual a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso.

Art. 23 O pagamento à vista do valor devido ao Município a título de compensação será reduzido em 20% (vinte por cento) com



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

pagamento de boleto bancário sendo considerado em até 30 (trinta) dias do processo deferido.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 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, sendo vedado o lançamento de quaisquer impostos e taxas referentes a exercícios anteriores.

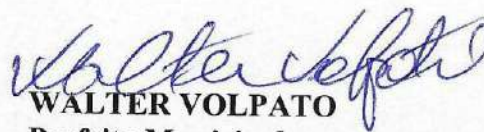
Parágrafo Único – O pagamento da multa não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

Art. 25 As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 26 O Executivo regulamentará esta Lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação e será revogada após 24 meses.

Art. 27 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL, 21 de outubro de 2021.


WALTER VOLPATO
Prefeito Municipal