



CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
CNPJ 78.844.834/0001-70
Avenida Maringá, 660 – CEP 87111-000 – Sarandi – Pr.
Fone: (44)-4009-1750
E-mail: legislativo@cms.pr.gov.br Site: www.cms.pr.gov.br

Lei aprovada no exercício de 2021.

LEI COMPLEMENTAR Nº 391/2021, de 21 de Outubro de 2021.

Lei sancionada pelo Sr. Prefeito Municipal de Sarandi, e publicada no Órgão Oficial do Município – AMP sob o número 2.377 em 26 de Outubro de 2021.

A proposição que deu origem a presente lei (Projeto de Lei Complementar Nº 517/2021), e os documentos que a acompanhou em sua tramitação, estão devidamente arquivados em pasta própria.

Autor: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.



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

LEI COMPLEMENTAR Nº 391/2021

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

RENATO WJSEK

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.

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 Emiliano 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 Emiliano 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(s), 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 Emilliano 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 contém construções que avançam o passeio público são classificadas como irregularidade gravíssima.



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. 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 Emillano 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 exige 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 exige 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



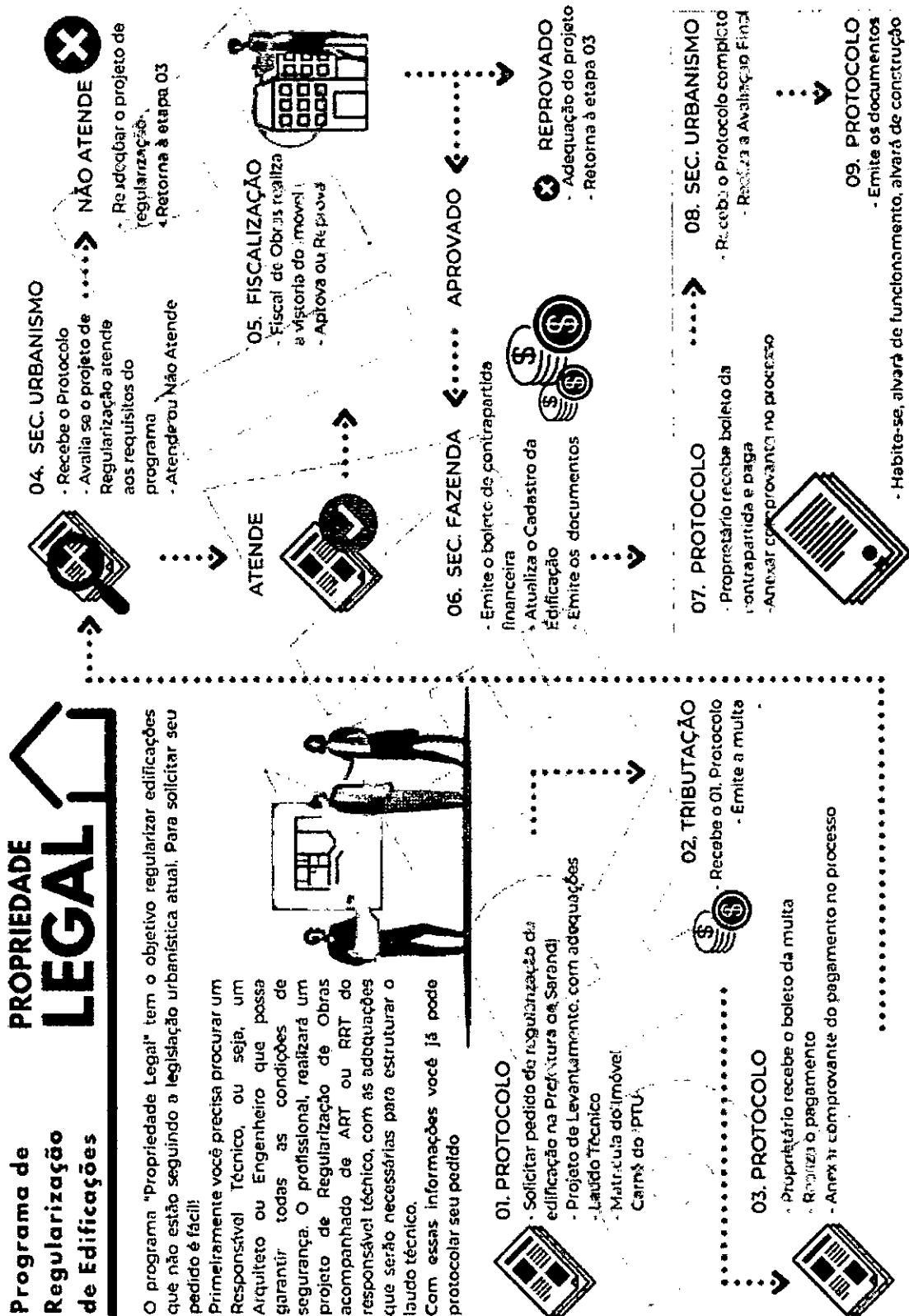
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

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

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

Anexo I – Tramitação do Processo Administrativo





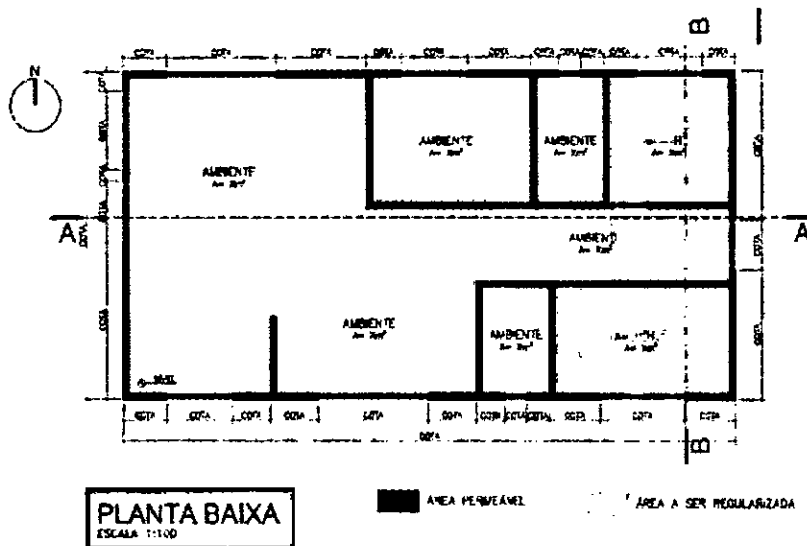
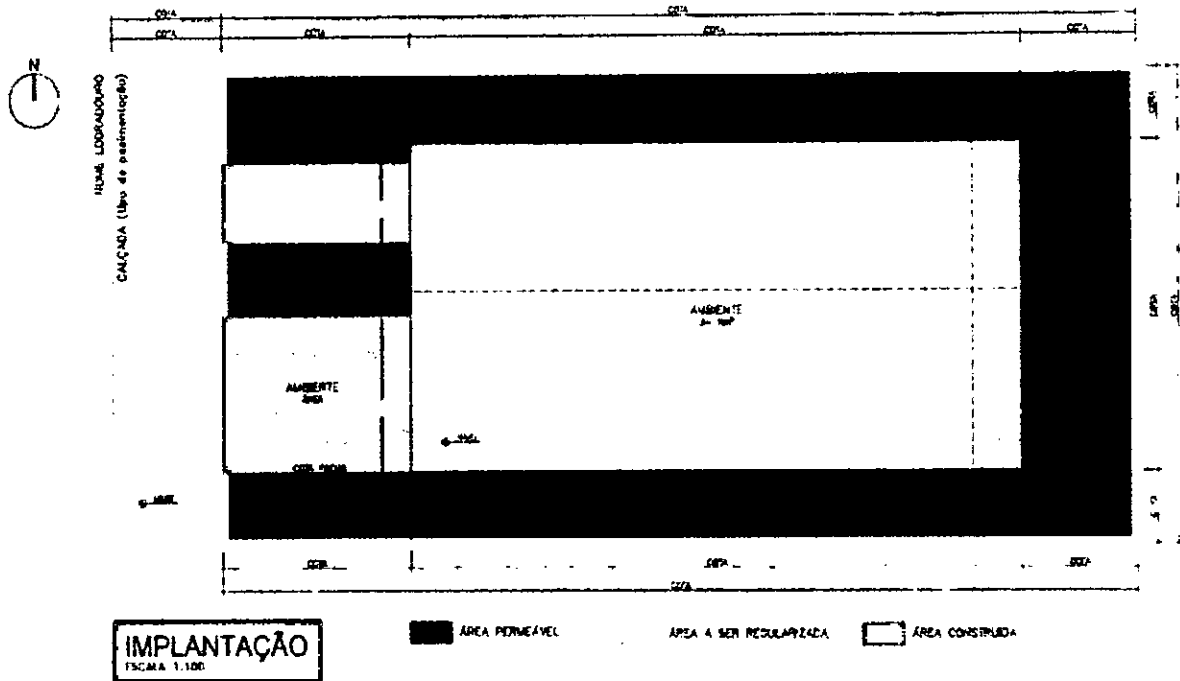
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

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

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

Anexo III - Modelo de Apresentação do Projeto Simplificado



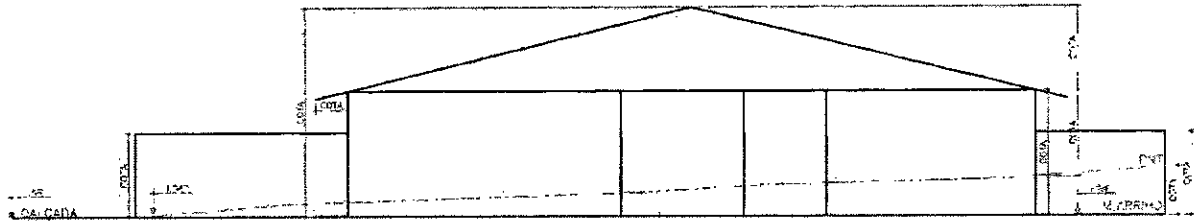


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

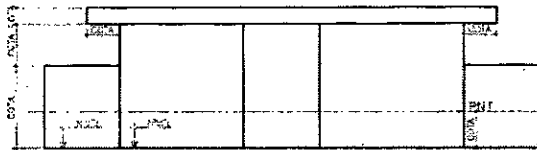
WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

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

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



CORTE AA
ESCALA 1:100



CORTE BB
ESCALA 1:100



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

Anexo IV – Laudo técnico – Propriedade Legal

PROPRIETÁRIO			
NOME:		CPF/CNPJ:	
LOCALIZAÇÃO (logradouro, número, complemento):			
OBJETO (residencial, comercial, misto, industrial):		MATRÍCULA:	
RESPONSÁVEL TÉCNICO			
NOME:		CREA/CAU:	
ART/RRT CORRESPONDENTE:			
DECLARAÇÃO			



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

O proprietário do imóvel e o responsável técnico declaram, para fins de aprovação do projeto de regularização da edificação, que possuem pleno conhecimento que o projeto relativo à obra está sendo aprovado exclusivamente em relação ao Programa de Regularização de Edificações – “PROPRIEDADE LEGAL”, considera relevantes, previstos na legislação e normas técnicas vigentes.

Declaram estar cientes de que as responsabilidades poderão ser cumuladas na esfera civil, penal, e administrativa, decorrentes a eventuais prejuízos a terceiros, e ainda estar ciente de todas as sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal, entre outras, as constantes nos seguintes artigos: código penal, artigos 184, 250, 254, 255, 256, 299, 317, 333; código civil artigos 186, 187, 927 e 618; leis federais n°s 5.194/1966, 6.496/1977 e 12.378/2010.

Declaram que foi realizado visita in loco para constatação das questões urbanísticas, estruturais, físicas conforme especificado no projeto, que as informações prestadas foram baseadas no conjunto dessas verificações, que são verdadeiras e refletem a situação física atual do imóvel.

Declaram que possuem conhecimento que o não cumprimento das normas, isenta o município de Sarandi a expedição do certificado de regularização, alvará e outros documentos.

Ao responsável técnico:

- I. Declaro que as dimensões informadas no projeto apresentado estão corretas e que conferem com as dimensões constantes na edificação;
- II. Atesto que após análise da edificação, a mesma está em totais condições de habitabilidade, estabilidade e segurança, podendo ser ocupada;
- III. Atesto que a edificação executada está em conformidade com o projeto arquitetônico ora apresentado para o município fiscalizar;
- IV. Atesto que a edificação está devidamente vistoriada e aceita pelo proprietário estando apta a ser ocupada.
- V. Declaro que as ligações às redes públicas de abastecimento de água potável, coleta de esgoto, águas pluviais e energia elétrica foram efetuadas dentro dos parâmetros exigidos pelas respectivas concessionárias.
Atesto ainda que a edificação está executada em conformidade com a NBR 9050/2020.
- VI. Declaro que conheço e que informei ao proprietário que para regularização da edificação os parâmetros deverão estar de acordo com o Programa de Regularização de Obras, sendo possível ter que realizar adequações na edificação e após solicitar a regularização;
- VII. Declaro conhecer as sanções imputáveis ao responsável técnico pela falta de verdade com as informações;
- VIII. Declaro que as informações por mim prestadas são verdadeiras e estou ciente de estar sujeito às penas da legislação pertinente caso tenha prestado declaração falsa;
- IX. Atesto que a edificação está apta a ser ocupada sem nenhum risco aos moradores e ao entorno, possuindo higiene e salubridade aos moradores e vizinhos;
- X. Atesto que a edificação está em área regular com uso permitido, não invadindo os limites divisórios nem logradouro público, nem imóveis limítrofes, nem está localizada sobre faixa *non edificante*, não possui impedimento previsto no código civil, e possui acesso para via pública oficial ou servidão de passagem averbada;



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

1. QUADRO DE AREAS		
IMPLANTAÇÃO ESQUEMÁTICA		
	ÁREA DO LOTE (m ²):	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²):	
	ÁREA A SER REGULARIZADA conforme art. 13 (m ²):	
	ÁREA PERMEÁVEL (m ²):	
2. AVALIAÇÃO ESTRUTURAL (fundação, estrutura, cobertura)		
2.1. Descrição detalhada dos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc. Indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.		
2.2. Constatação de danos: Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados; as próprias dimensões dos danos definem a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).		
2.3. Condições de estabilidade do prédio. Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.		
2.4. Diagnóstico da situação encontrada com conclusões, Correções e remediações recomendadas.		
2.5. Inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento da edificação no apêndice		



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

3. AVALIAÇÃO DAS VEDAÇÕES E REVESTIMENTOS (paredes, esquadrias, pisos, etc.)
3.1. Descrição detalhada dos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc. Indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.
3.2. Constatação de danos: Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados; as próprias dimensões dos danos definem a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).
3.3. Condições de estabilidade do prédio. Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.
3.4. Diagnóstico da situação encontrada com conclusões, correções e remediações recomendadas.
3.5. Inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento da edificação no apêndice
4. AVALIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES (hidráulica, elétrica, sanitária)
4.1. Descrição detalhada dos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc. Indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.
4.2. Constatação de danos: Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados;
4.3. Condições de estabilidade do prédio. Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.
4.4. Diagnóstico da situação encontrada com conclusões, correções e remediações recomendadas.



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

4.5. Inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento da edificação no apêndice

5 - CONCLUSÕES

Por ser verdade rubrico as páginas anteriores e assino abaixo,

(Assinatura do Responsável Técnico pela Regularização)

Responsável Técnico pela Regularização CREA/CAU

nº ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

Sarandi, _____ de _____ de 2021.

FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Atenção: é necessário imagem do recuo frontal, recuo lateral, recuo de fundo, área permeável, passeio, vista geral, rebaixo da guia para acesso de veículos, rebaixo da guia para acessibilidade, fachada frontal, fossa séptica e sumidouro (quando não possuir rede de esgoto ligada);

Legenda



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

FOTOS DA AVALIAÇÃO ESTRUTURAL

Legenda

FOTOS DA AVALIAÇÃO DAS VEDAÇÕES E REVESTIMENTOS

Legenda

FOTOS DA AVALIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES

Legenda

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE SARANDI

GABINETE DO PREFEITO
LEI COMPLEMENTAR Nº 391/2021

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.

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.

§ 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;

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.

§ 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.

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.

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:

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

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);

§ 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:

$$V = \{0,15 \times (AI - Ap)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

Al = área total do lote, em m² (metro quadrado)
Ap = 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.

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 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

ANEXO I -Tramitação do Processo Administrativo

Disponível para visualização em:
<http://sarandi.pr.gov.br/web/images/Leis%2Cportarias/Lei%20Complementar_391_2021.pdf>

ANEXO II -Pedido de Regularização - Propriedade Legal

Disponível para visualização em:
<http://sarandi.pr.gov.br/web/images/Leis%2Cportarias/Lei%20Complementar_391_2021.pdf>

ANEXO III -Modelo de Apresentação do Projeto Simplificado

Disponível para visualização em:
<http://sarandi.pr.gov.br/web/images/Leis%2Cportarias/Lei%20Complementar_391_2021.pdf>

ANEXO IV -Laudo técnico – Propriedade Legal

Disponível para visualização em:
<http://sarandi.pr.gov.br/web/images/Leis%2Cportarias/Lei%20Complementar_391_2021.pdf>

Publicado por:

Renato Hiran Ausek

Código Identificador:9AEAA02A

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 26/10/2021. Edição 2377

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amp/>