



## **Lei aprovada no exercício de 2024.**

### **Lei Complementar nº 472, de 19 de dezembro de 2024.**

**Lei Promulgada pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Sarandi, e publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná, edição nº 3.178 em 20 de dezembro de 2024.**

**A proposição que deu origem a presente lei (Projeto de Lei Complementar nº 611/2024), e os documentos que a acompanharam em sua tramitação, estão devidamente arquivados em pasta própria.**

**Autor: Poder Executivo Municipal**



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

**Institui o Programa de Regularização de Edificações Urbanas do Município de Sarandi.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ,** no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele PROMULGA a seguinte;

LEI:

### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o programa de regularização de edificações “Propriedade Legal” para edificações e obras que estão em desconformidade com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do 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; e



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

### IV - área permeável.

§ 2º A aplicação das medidas compensatórias é alternativa 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; e

III - contribuir para a 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## **LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024**

**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 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; e

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

**Parágrafo único.** Caso o projeto se enquadre em um ou mais dos critérios estabelecidos nos 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**



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

### 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 desta 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, cortes da edificação e gabarito de área, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

III - laudo técnico elaborado pelo responsável técnico; e

IV - matrícula atualizada do imóvel expedida até 90 (noventa) dias da data de início do processo, comprovando ser o requerente proprietário ou possuidor 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:

a) faixas não edificáveis;

b) áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do art. 5º desta Lei;

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

III - indicação dos nomes dos compartimentos;



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## **LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024**

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

V - 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; e

VI - elevação da fachada voltada para a (as) via (as) pública (as).

§ 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.

§ 1º Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria Municipal de Urbanismo, onde, se necessário, serão solicitados ajustes na edificação.

§ 2º Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto ao setor competente de tributação.

§ 3º Em seguida, o Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória.

§ 4º 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 Municipal 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 nesta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

### Seção II

#### **Da Compensação Financeira ao Município**

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

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

**Art. 11.** O valor das compensações 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:

**I - no pagamento parcelado:**

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,3)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada;

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado)

**II - no pagamento à vista:**

a)  $VC = AI \times (Vm * 0,24)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

3)  $V_m$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

§ 1º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

§ 2º O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação financeira implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

**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 de 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 1,5m (um vírgula cinco metros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico.

**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 trata 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 das leis de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

### CAPÍTULO 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 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.

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

Art. 21. Esta Lei Complementar terá vigência por 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.

EUNILDO  
ZANCHIM:02349  
186911

EUNILDO ZANCHIM

Presidente da Câmara

Assinado de forma digital  
por EUNILDO  
ZANCHIM:02349186911  
Dados: 2024.12.19 14:26:39  
-03'00'

**ESTADO DO PARANÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI**

**CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI  
LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024**

Institui o Programa de Regularização de Edificações Urbanas do Município de Sarandi.

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ,**  
no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele PROMULGA a seguinte;

LEI:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o programa de regularização de edificações “Propriedade Legal” para edificações e obras que estão em desconformidade com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do 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; e
- IV - área permeável.

§ 2º A aplicação das medidas compensatórias é alternativa 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; e
- III - contribuir para a 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 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; e

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

Parágrafo único. Caso o projeto se enquadre em um ou mais dos critérios estabelecidos nos 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 desta 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, cortes da edificação e gabarito de área, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

III - laudo técnico elaborado pelo responsável técnico; e

IV - matrícula atualizada do imóvel expedida até 90 (noventa) dias da data de início do processo, comprovando ser o requerente proprietário ou possuidor 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:

- a) faixas não edificáveis;
- b) áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do art. 5º desta Lei;

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 - 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; e

VI - elevação da fachada voltada para a (as) via (as) pública (as).

§ 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.

§ 1º Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria Municipal de Urbanismo, onde, se necessário,

serão solicitados ajustes na edificação.

§ 2º Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto ao setor competente de tributação.

§ 3º Em seguida, o Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória.

§ 4º 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 Municipal 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 nesta Lei.

## Seção II Da Compensação Financeira ao Município

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

Parágrafo único. Para cada parâmetro urbanístico não atendido será cobrada uma medida compensatória, conforme a área e as determinações desta Seção.

Art. 11. O valor das compensações 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:

I - no pagamento parcelado:

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,3)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada;

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado)

II - no pagamento à vista:

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,24)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

§ 1º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

§ 2º O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação financeira implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

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 de 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 1,5m (um vírgula cinco metros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico.

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 trata 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 das leis de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

#### CAPÍTULO 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 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.

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

Art. 21. Esta Lei Complementar terá vigência por 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.**

**EUNILDO ZANCHIM**

Presidente da Câmara

**Publicado por:**  
Vagner Rafael Vaz  
**Código Identificador:**93C7027F

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 20/12/2024. Edição 3178

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

**Promulga o projeto de lei complementar sancionado tacitamente, em virtude do silêncio de sanção em tempo hábil pelo prefeito, nos termos do inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ**, no uso de suas atribuições legais, definidas pelo inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno;

**CONSIDERANDO** a aprovação, pela Câmara de Vereadores, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria do **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**;

**CONSIDERANDO** que a promulgação é ato de natureza política, cujo objetivo é atestar solenemente a existência da lei para a produção de seus efeitos, sendo um requisito indispensável à eficácia do ato normativo;

**CONSIDERANDO** que o autógrafo do referido projeto de lei complementar foi encaminhado e recebido pelo Poder Executivo na data de 25/11/2024 e 26/11/2024, respectivamente, através do ofício nº 158/2024/CMS;

**CONSIDERANDO** que o lapso temporal decorrido não impede de atestar a existência da norma jurídica, visto que subsiste a obrigatoriedade de sua promulgação;

**CONSIDERANDO** que o negócio jurídico fora legalmente formalizado, não há quaisquer prejuízos, bem como observando princípio da razoabilidade, moderação e adequação entre os meios a serem utilizados e a finalidade a ser alcançada;

**CONSIDERANDO** que a composição do Poder Legislativo que vai promulgar a lei complementar não ser diferente daquela que a aprovou, pois já houve a manifestação soberana e regular do parlamento sobre a matéria;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

**CONSIDERANDO** que houve a sanção tácita, por parte do prefeito, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, já que, no prazo estabelecido pela Lei Orgânica Municipal, não se manifestou pela sua aprovação, e nem por veto;

**CONSIDERANDO** o teor dos artigos 18, inciso IV, e 40, §§ 1º, 3º e 7º, da Lei Orgânica Municipal e artigo 33, inciso VII, alínea *d*, do Regimento Interno que, no silêncio do Prefeito, cabe ao Presidente da Câmara a promulgação;

**RESOLVE:**

**Art. 1º PROMULGAR a Lei Complementar nº 472/2024**, oriunda do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**, cujo conteúdo faz parte integrante do presente ato de promulgação.

**Art. 2º** Publique-se.

**REGISTRE-SE e AFIXE-SE.**

Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.

EUNILDO  
ZANCHIM:02349186  
911

Assinado de forma digital por  
EUNILDO ZANCHIM:02349186911  
Dados: 2024.12.19 14:32:07 -03'00'

**EUNILDO ZANCHIM**

**Presidente da Câmara**



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

**Institui o Programa de Regularização de Edificações Urbanas do Município de Sarandi.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais,**

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele PROMULGA a seguinte;

LEI:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o programa de regularização de edificações “Propriedade Legal” para edificações e obras que estão em desconformidade com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

III - coeficiente de aproveitamento; e

IV - área permeável.

§ 2º A aplicação das medidas compensatórias é alternativa 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; e

III - contribuir para a 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

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 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; e

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

Parágrafo único. Caso o projeto se enquadre em um ou mais dos critérios estabelecidos nos 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### 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 desta 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, cortes da edificação e gabarito de área, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

**III** - laudo técnico elaborado pelo responsável técnico; e

**IV** - matrícula atualizada do imóvel expedida até 90 (noventa) dias da data de início do processo, comprovando ser o requerente proprietário ou possuidor 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:

a) faixas não edificáveis;

b) áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do art. 5º desta Lei;

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

III - indicação dos nomes dos compartimentos;

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

V - 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; e

VI - elevação da fachada voltada para a (as) via (as) pública (as).

§ 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.

§ 1º Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria Municipal de Urbanismo, onde, se necessário, serão solicitados ajustes na edificação.

§ 2º Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto ao setor competente de tributação.

§ 3º Em seguida, o Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória.

§ 4º 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 Municipal 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 nesta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### Seção II

#### **Da Compensação Financeira ao Município**

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

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

**Art. 11.** O valor das compensações 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:

**I - no pagamento parcelado:**

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,3)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada;

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado)

**II - no pagamento à vista:**

a)  $VC = AI \times (Vm * 0,24)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

2) AI = Área Irregular ocupada

3) Vm = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

§ 1º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

§ 2º O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação financeira implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

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 de 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 1,5m (um vírgula cinco metros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico.

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 trata 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação das leis de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

### CAPÍTULO 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 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.

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

Art. 21. Esta Lei Complementar terá vigência por 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.

EUNILDO

ZANCHIM:0234918

6911

Assinado de forma digital por

EUNILDO

ZANCHIM:02349186911

Dados: 2024.12.19 14:33:20

-03'00'

**EUNILDO ZANCHIM**

**Presidente da Câmara**



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

**Promulga o projeto de lei complementar sancionado tacitamente, em virtude do silêncio de sanção em tempo hábil pelo prefeito, nos termos do inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ**, no uso de suas atribuições legais, definidas pelo inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno;

**CONSIDERANDO** a aprovação, pela Câmara de Vereadores, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria do **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**;

**CONSIDERANDO** que a promulgação é ato de natureza política, cujo objetivo é atestar solenemente a existência da lei para a produção de seus efeitos, sendo um requisito indispensável à eficácia do ato normativo;

**CONSIDERANDO** que o autógrafo do referido projeto de lei complementar foi encaminhado e recebido pelo Poder Executivo na data de 25/11/2024 e 26/11/2024, respectivamente, através do ofício nº 158/2024/CMS;

**CONSIDERANDO** que o lapso temporal decorrido não impede de atestar a existência da norma jurídica, visto que subsiste a obrigatoriedade de sua promulgação;

**CONSIDERANDO** que o negócio jurídico fora legalmente formalizado, não há quaisquer prejuízos, bem como observando princípio da razoabilidade, moderação e adequação entre os meios a serem utilizados e a finalidade a ser alcançada;

**CONSIDERANDO** que a composição do Poder Legislativo que vai promulgar a lei complementar não ser diferente daquela que a aprovou, pois já houve a manifestação soberana e regular do parlamento sobre a matéria;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

**CONSIDERANDO** que houve a sanção tácita, por parte do prefeito, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, já que, no prazo estabelecido pela Lei Orgânica Municipal, não se manifestou pela sua aprovação, e nem por veto;

**CONSIDERANDO** o teor dos artigos 18, inciso IV, e 40, §§ 1º, 3º e 7º, da Lei Orgânica Municipal e artigo 33, inciso VII, alínea *d*, do Regimento Interno que, no silêncio do Prefeito, cabe ao Presidente da Câmara a promulgação;

**RESOLVE:**

**Art. 1º PROMULGAR a Lei Complementar nº 472/2024**, oriunda do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**, cujo conteúdo faz parte integrante do presente ato de promulgação.

**Art. 2º** Publique-se.

**REGISTRE-SE e AFIXE-SE.**

Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.

EUNILDO  
ZANCHIM:02349186  
911

Assinado de forma digital por  
EUNILDO ZANCHIM:02349186911  
Dados: 2024.12.19 14:32:07 -03'00'

**EUNILDO ZANCHIM**

**Presidente da Câmara**



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### LEI COMPLEMENTAR N° 472/2024

**Institui o Programa de Regularização de Edificações Urbanas do Município de Sarandi.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais,**

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele PROMULGA a seguinte;

LEI:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o programa de regularização de edificações “Propriedade Legal” para edificações e obras que estão em desconformidade com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

III - coeficiente de aproveitamento; e

IV - área permeável.

§ 2º A aplicação das medidas compensatórias é alternativa 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; e

III - contribuir para a 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

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 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; e

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

Parágrafo único. Caso o projeto se enquadre em um ou mais dos critérios estabelecidos nos 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### 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 desta 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, cortes da edificação e gabarito de área, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

**III** - laudo técnico elaborado pelo responsável técnico; e

**IV** - matrícula atualizada do imóvel expedida até 90 (noventa) dias da data de início do processo, comprovando ser o requerente proprietário ou possuidor 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:

a) faixas não edificáveis;

b) áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do art. 5º desta Lei;

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

III - indicação dos nomes dos compartimentos;

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

V - 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; e

VI - elevação da fachada voltada para a (as) via (as) pública (as).

§ 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.

§ 1º Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria Municipal de Urbanismo, onde, se necessário, serão solicitados ajustes na edificação.

§ 2º Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto ao setor competente de tributação.

§ 3º Em seguida, o Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória.

§ 4º 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 Municipal 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 nesta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE **SARANDI-PR**

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

### Seção II

#### **Da Compensação Financeira ao Município**

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

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

**Art. 11.** O valor das compensações 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:

I - no pagamento parcelado:

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,3)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada;

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado)

II - no pagamento à vista:

a)  $VC = AI \times (Vm * 0,24)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

2) AI = Área Irregular ocupada

3) Vm = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

§ 1º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

§ 2º O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação financeira implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

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 de 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 1,5m (um vírgula cinco metros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico.

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 trata 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI-PR

## ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024

responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação das leis de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

### CAPÍTULO 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 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.

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

Art. 21. Esta Lei Complementar terá vigência por 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Sarandi, 19 de dezembro de 2024.

EUNILDO

ZANCHIM:0234918

6911

Assinado de forma digital por

EUNILDO

ZANCHIM:02349186911

Dados: 2024.12.19 14:33:20

-03'00'

**EUNILDO ZANCHIM**

**Presidente da Câmara**

---

**ESTADO DO PARANÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI**

---

**CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI**  
**ATO DE PROMULGAÇÃO N° 7/2024**

Promulga o projeto de lei complementar sancionado tacitamente, em virtude do silêncio de sanção em tempo hábil pelo prefeito, nos termos do inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno.

**OPRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ**, no uso de suas atribuições legais, definidas pelo inciso IV do art. 18, e §§ 1º, 3º e 7º do art. 40, da Lei Orgânica Municipal e alínea *d* do inciso VII do art. 33, assim como inciso III do art. 38, do Regimento Interno;

**CONSIDERANDO** a aprovação, pela Câmara de Vereadores, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria do **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**;

**CONSIDERANDO** que a promulgação é ato de natureza política, cujo objetivo é atestar solenemente a existência da lei para a produção de seus efeitos, sendo um requisito indispensável à eficácia do ato normativo;

**CONSIDERANDO** que o autógrafo do referido projeto de lei complementar foi encaminhado e recebido pelo Poder Executivo na data de 25/11/2024 e 26/11/2024, respectivamente, através do ofício nº 158/2024/CMS;

**CONSIDERANDO** que o lapso temporal decorrido não impede de atestar a existência da norma jurídica, visto que subsiste a obrigatoriedade de sua promulgação;

**CONSIDERANDO** que o negócio jurídico fora legalmente formalizado, não há quaisquer prejuízos, bem como observando princípio da razoabilidade, moderação e adequação entre os meios a serem utilizados e a finalidade a ser alcançada;

**CONSIDERANDO** que a composição do Poder Legislativo que vai promulgar a lei complementar não ser diferente daquela que a aprovou, pois já houve a manifestação soberana e regular do parlamento sobre a matéria;

**CONSIDERANDO** que houve a sanção tácita, por parte do prefeito, do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, já que, no prazo estabelecido pela Lei Orgânica Municipal, não se manifestou pela sua aprovação, e nem por veto;

**CONSIDERANDO** o teor dos artigos 18, inciso IV, e 40, §§ 1º, 3º e 7º, da Lei Orgânica Municipal e artigo 33, inciso VII, alínea *d*, do Regimento Interno que, no silêncio do Prefeito, cabe ao Presidente da Câmara a promulgação;

**RESOLVE:**

**Art. 1º PROMULGAR a Lei Complementar nº 472/2024**, oriunda do Projeto de Lei Complementar nº 611/2024, de autoria **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**, cujo conteúdo faz parte integrante do presente ato de promulgação.

**Art. 2º** Publique-se.

**REGISTRE-SE e AFIXE-SE.**

**Câmara Municipal de Sarandi**, 19 de dezembro de 2024.

**EUNILDO ZANCHIM**

Presidente da Câmara

**LEI COMPLEMENTAR Nº 472/2024****Institui o Programa de Regularização de Edificações Urbanas do Município de Sarandi.**

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SARANDI, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais,**

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele PROMULGA a seguinte;

LEI:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o programa de regularização de edificações “Propriedade Legal” para edificações e obras que estão em desconformidade com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do 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; e
- IV - área permeável.

§ 2º A aplicação das medidas compensatórias é alternativa 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; e
- III - contribuir para a 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 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; e

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

Parágrafo único. Caso o projeto se enquadre em um ou mais dos critérios estabelecidos nos 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 desta 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, cortes da edificação e gabarito de área, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

III - laudo técnico elaborado pelo responsável técnico; e

IV - matrícula atualizada do imóvel expedida até 90 (noventa) dias da data de início do processo, comprovando ser o requerente proprietário ou possuidor 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:

a) faixas não edificáveis;

b) áreas de preservação permanente e outros elementos, se houver, conforme o inciso II do art. 5º desta Lei;

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 - 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; e

VI - elevação da fachada voltada para a (as) via (as) pública (as).

§ 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.

§ 1º Após a vistoria, o processo será encaminhado para análise na Secretaria Municipal de Urbanismo, onde, se necessário, serão solicitados ajustes na edificação.

§ 2º Após análise, o interessado deverá trazer a avaliação para cálculo de regularização, retirado junto ao setor competente de tributação.

§ 3º Em seguida, o Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Urbanismo realizará o cálculo e emitirá a medida compensatória.

§ 4º 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 Municipal 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 nesta Lei.

## Seção II

### Da Compensação Financeira ao Município

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

Parágrafo único. Para cada parâmetro urbanístico não atendido será cobrada uma medida compensatória, conforme a área e as determinações desta Seção.

Art. 11. O valor das compensações 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:

I - no pagamento parcelado:

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,3)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada;

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado)

II - no pagamento à vista:

a)  $VC = AI \times (Vm \times 0,24)$ , onde:

1)  $VC$  = Valor da Compensação financeira;

2)  $AI$  = Área Irregular ocupada

3)  $Vm$  = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

§ 1º Cada pavimento com irregularidade será calculado como área irregular e deverá apresentar o gabarito de áreas.

§ 2º O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação financeira implicará em penalidades, conforme previstas no Código Tributário Municipal.

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 de 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 1,5m (um vírgula cinco metros) da divisa do lote, poderão ser regularizados, com o laudo técnico.

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 trata 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 das leis de Parcelamento do Solo Urbano e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

## CAPÍTULO 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 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.

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

Art. 21. Esta Lei Complementar terá vigência por 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Câmara Municipal de Sarandi**, 19 de dezembro de 2024.

**EUNILDO ZANCHIM**

Presidente da Câmara

**Publicado por:**

Vagner Rafael Vaz

**Código Identificador:**0CE09725

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 20/12/2024. Edição 3178

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