



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

## LEI 2326/2023

*SÚMULA: Regulamenta os artigos 21 a 36 da Lei Complementar n°. 2.314, de 19 de abril de 2023, que dispõe sobre a regularização de obras em desacordo com a Legislação Urbanística e/ou Código de Obras Municipal e dá outras providências.*

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FAXINAL, ESTADO DO PARANÁ, APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL SANCIONA A SEGUINTE LEI:**

### CAPÍTULO I

#### DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO EM EXECUÇÃO

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar regulamenta a regularização de obras de construção civil em execução e iniciadas **anteriormente a data de 01 de junho de 2023**, no âmbito do território municipal, das edificações que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e do Código de Obras, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas, e que apresentem condições mínimas de:

- I- segurança de uso;
- II- estabilidade;
- III- habitabilidade;
- IV- não causa danos a terceiros.

**Art. 2º.** Para os fins acima preconizados, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações:



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- I- cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II- que, estando em fase de construção, apresentem, pelo menos, a estrutura concluída, assim considerada como fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas, lajes ou cobertura.

**§ 1º.** Serão passíveis de regularização, ainda, as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

- I- recuos frontais;
- II- afastamentos laterais e fundos;
- III- taxa de ocupação;
- IV- número de vagas para garagem/estacionamento;
- V- gabarito;
- VI- índice de aproveitamento;
- VII- área de permeabilidade do terreno;
- VIII- edificações já averbadas em matrícula, sem especificação da área construída;
- IX- projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo e logradouro público.

**§ 1º.** Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, com firma reconhecida, onde estes, seus herdeiros e/ou sucessores e futuros compradores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

**§ 2º.** Quando a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, pelo qual se compromete a demolir a parte edificada sobre o recuo e logradouro público, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que paga a contrapartida financeira correspondente para a regularização prevista nesta Lei Complementar.



**§ 3º.** Nos casos de regularização em que a municipalidade entenda que poderá gerar grande impacto negativo urbanístico local, deverá encaminhar para análise da equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMUPLAN).

**Art. 3º.** As edificações, bem como, seus acréscimos, identificados como irregulares, poderão ser passíveis de regularização, desde que:

- I-** apresentarem irregularidades previstas no artigo 2º, desta Lei Complementar;
- II-** não estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros, passeios ou imóveis públicos;
- III-** não invadam faixas não edificáveis de proteção de rodovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem, registradas em matrícula, para redes de água, esgoto, alta tensão ou outros melhoramentos ou equipamentos públicos, junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale e APP (Área de Preservação Permanente);
- IV-** não estejam situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;
- V-** não estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;
- VI-** respeitem os recuos mínimos determinados pelo Código Civil salvo nos casos em que haja anuência escrita do(s) proprietário(s) do(s) lote(s) lindeiro(s), revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por legislação federal;
- VII-** tenham sido edificadas, comprovadamente, até a data de publicação desta Lei;
- VIII-** tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes e do Código de Obras;
- IX-** não estejam em débito com os tributos municipais;
- X-** atendam as leis, decretos e normas sobre acessibilidade;
- XI-** atendam as legislações estaduais e federais pertinentes;
- XII-** que possuam irregularidades causadas por usos desconformes com a Lei Complementar nº. 2.311/2023 – Lei de Uso e Ocupação do Solo e por desconformidade com a legislação federal e/ou estadual.

**§ 1º.** Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante e/ou ofereçam risco aos imóveis e logradouros públicos confrontantes, não serão e não poderão ser objeto de adequações ou ampliações.

**§ 2º.** Havendo solicitação de regularização de edificação em APP's, poderá ser autorizada pelo órgão ambiental municipal mediante avaliação da legislação correlatas, ouvido previamente a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.



**§ 3º.** As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos os requisitos legais.

**§ 4º.** A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, ambientais, sanitárias, atestadas no laudo técnico por meio de declaração do responsável técnico.

**§ 5º.** A regularização prevista nesta Lei não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e taxa de Alvará de Construção, no que couber, ou Carta de Habite-se, caso ainda não tenham sido recolhidos.

**Art. 4º.** A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá, além de atender ao disposto na legislação federal, estadual e municipal, e aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras do Município de Faxinal, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

**I-** requerer por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação em execução, conforme segue:

**a)** o interessado deverá declarar junto ao setor de protocolo a existência da edificação irregular, mediante preenchimento de requerimento específico;

**b)** a partir da declaração, a fiscalização fará vistoria e medição da edificação irregular, atestando a existência da mesma e emitindo, em caso de deferimento do requerimento, a declaração de obra irregular;

**II-** protocolar o projeto de regularização, conforme art. 5º, desta Lei;

**III-** licenciar, com o devido pagamento dos tributos, a edificação no prazo máximo de 3 (três) meses a partir da aprovação do projeto.

**§ 1º.** O requerimento de procedimento declaratório, bem com toda a tramitação do processo de regularização, só poderá ser feito pelo(s) proprietário(s) da edificação, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) representado(s) por terceiros mediante apresentação de procuração pública ou pelo profissional responsável pela regularização (engenheiro ou arquiteto).



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

**§ 2º.** Quando o proprietário ou um dos proprietários do imóvel que conste em matrícula for falecido o requerimento deverá ser qualificado em nome do espólio, podendo ser solicitado por um dos herdeiros, priorizando, por ordem, outro proprietário constante na matrícula, inventariante devidamente comprovado ou um dos herdeiros qualificados na certidão de óbito.

**§ 3º.** A obra em processo de regularização será embargada até o cumprimento de todas as exigências contidas nesta Lei para sua regularidade, sob pena de aplicação de multa diária em caso de descumprimento.

**Art. 5º.** O processo de regularização deverá ser encaminhado ao órgão competente, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I-** requerimento de regularização acompanhado da cópia do documento de identidade do(s) requerente(s).

**II-** comprovação de titularidade através de certidão atualizada do imóvel, com data inferior a 90 (noventa) dias, devendo toda edificação estar executada em lote único;

**III-** uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que deve contemplar a atividade de laudo técnico, devendo ser apresentadas todas as ARTs ou RRTs, inicial e retificadoras, referentes ao projeto em análise;

**IV-** certificado de Conformidade de Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, para todas as aprovações de projetos, nos termos da legislação competente, sendo que para fins de tramitação do processo admite-se a entrega de cópia do protocolo de solicitação, e declaração do responsável técnico que o projeto encaminhado ao Corpo de Bombeiros é idêntico ao projeto protocolado na prefeitura.

**V-** projeto Arquitetônico (Projeto Legal), constituído (única e exclusivamente) dos seguintes elementos:

**a)** relatório circunstanciado contendo fotos e informações relativas à descrição de materiais da edificação.

**b)** planta de situação, contendo:

**1.** Quarteirão com a denominação das ruas limítrofes;

**2.** Forma e dimensão do terreno, distância de amarração à esquina mais próxima ou a ponto de referência perfeitamente identificado;



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

3. Orientação magnética;
  4. Constar todas as informações relativas ao lote conforme dados da matrícula atualizada do imóvel.
- c)** planta de localização, contendo:
1. Forma e dimensões do terreno;
  2. Posição da edificação em relação ao terreno e demais edificações existentes, devidamente cotadas, dimensões dos afastamentos das divisas, dos demais lotes e do logradouro;
  3. Largura de passeio e rua quando houver projeções de corpo avançado sobre o passeio;
- d)** planta baixa de todos os pavimentos da edificação conforme os itens abaixo:
1. Definição do destino de todos os compartimentos;
  2. Cotas, cotas de nível e áreas dos compartimentos, sendo que deverão ser apresentadas apenas cotas que permitam calcular a área dos compartimentos, que definam espessura das paredes e cotas gerais externas, que permitam calcular a área da edificação;
  3. Dimensão dos vãos de acesso, iluminação e/ou ventilação;
  4. Exibir apenas mobiliários e equipamentos fixos, como aparelhos sanitários, tanques e pias de cozinha;
  5. Localização de dutos de ventilação;
  6. Projeção de limites de pavimentos superiores quando estes ultrapassarem o perímetro do pavimento inferior.
- e)** corte, no mínimo 1 (um), devidamente cotado na mesma escala da planta baixa, contendo somente:
1. Numeração dos andares;
  2. Cotas dos Pés direito e rebaixos;
  3. Perfil natural do terreno;
  4. Cotas de peitoris e aberturas e vergas (altura da verga ao forro), não devendo constar cotas horizontais;
  5. Altura de paredes divisórias e muros, bem como corpos avançados sobre o passeio ou recuo obrigatório;
  6. Cotas de níveis do terreno e da edificação;
  7. Nomenclatura dos compartimentos em corte;



**8.** Quando os cortes forem muito extensos em virtude de pavimentos repetidos, poderão ser simplificados omitindo-se a representação dos pavimentos.

**f)** fachada, no mínimo uma (01), sendo que a mesma não deve ser cotada.

**g)** planta de cobertura independente da planta de situação e localização, contendo:

**1.** Cotas da edificação, das projeções da cobertura com largura de beirais, marquises, platibandas, etc., e dos afastamentos em relação aos limites do lote;

**2.** Apresentação das paredes, limites externos, representadas por linhas tracejadas;

**3.** Limites do terreno.

**VI-** declaração de isenção, autorização ou licença ambiental, conforme o caso, acompanhada do habite-se sanitário emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente após verificação da existência e adequação do sistema de tratamento de esgoto;

**VII-** nas construções acima de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) serão exigidos projetos complementares - estrutural, elétrico, hidro sanitário e outros;

**VIII-** declaração de obra irregular.

**§ 1º.** Para obtenção da declaração de isenção, autorização ou licença ambiental deverá ser apresentado no órgão competente a memória de cálculo do dimensionamento e planta de localização do sistema de tratamento de esgoto contendo os elementos do sistema com indicação de suas dimensões, capacidade, afastamentos da edificação e das divisas do lote, com a projeção do pavimento térreo constando cotas totais da(s) edificação(ões) e dos afastamentos em relação aos limites do lote.

**§ 2º.** Para edificações unifamiliares deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I ao IV do presente Artigo, as alíneas a, b, c, d do inciso VI e os incisos VII e VIII do mesmo Artigo.

**§ 3º.** Para proprietários inseridos no Cadastro Único para Programas Sociais deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I, II, VII e VIII do Artigo 5º acompanhados da folha resumo do Cadastro Único.

**a)** a partir da vistoria e medição da edificação irregular feita pela fiscalização, será emitida uma certidão para averbação;



**b)** caso a edificação não respeite os recuos mínimos determinados pelo Código Civil, será solicitado que o proprietário apresente a anuência escrita do(s) proprietário(s) do(s) lote(s) lindeiro(s), revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por legislação federal.

**§ 4º.** Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, com condomínio instituído, será obrigatória apresentação da anuência de todos os condôminos.

**§ 5º.** Não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização. Se houver alteração da área edificada o pedido de regularização será indeferido ficando o proprietário sujeito a aplicação de penalidades da legislação vigente.

**§ 6º.** Poderão ser aceitas pequenas correções de cotas nos projetos, em tinta vermelha com rubrica do responsável técnico.

**§ 7º.** Os desenhos obedecerão às seguintes escalas mínimas:

**a)** plantas baixas, cortes e fachadas:

1. Quando a maior dimensão da edificação até 20 metros lineares adota-se 1/50;
2. Acima de 20m até 30m lineares adota-se 1/75;
3. Acima de 30m lineares adota-se 1/100.

**b)** plantas de situação adota-se 1/1000;

**c)** plantas de cobertura e localização adota-se 1/250.

**§ 8º.** O setor de análise de projetos, através de seus analistas, poderá solicitar informações ou elementos gráficos adicionais com a finalidade de esclarecer itens exigidos no projeto legal.

**Art. 6º.** O processo de regularização é constituído de 03 (três) vias do projeto.

**Parágrafo único.** O processo de análise para fins de aprovação poderá ser encaminhado mediante a apresentação de apenas 01 (uma) via do projeto. Findado o





processo de análise, e estando o projeto apto, serão solicitadas as demais vias sendo essas aprovadas em até 15 dias.

**Art. 7º.** Para elaboração dos projetos deverão ser observados a prancha padrão disponível no portal do Município e as normas da ABNT específicas.

**Art. 8º.** O setor de análise de projetos analisará os projetos no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo ou entrega de documentos complementares quando solicitado, aprovando, emitindo parecer técnico ou indeferindo os mesmos.

**§ 1º.** Será procedido o exame detalhado dos elementos que os compõe. As exigências decorrentes desse exame serão feitas de uma só vez, com projetos e documentos completos. Caso a documentação não esteja completa o mesmo será indeferido sem análise.

**§ 2º.** Havendo a necessidade de complementação ou correção, mediante parecer escrito, poderá ser concedido um prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestação, contados a partir da publicação do parecer, findos os quais o processo será indeferido por ato administrativo, estando disponibilizada a consulta via sistema. Nesta situação as vias analisadas serão mantidas no setor de análise durante a tramitação do processo sendo devolvidas ao requerente na aprovação ou indeferimento do mesmo.

**§ 3º.** Quando do retorno do projeto com correções e/ou complementações, inicia-se novo prazo de 30 (trinta) dias.

**§ 4º.** Os prazos de 30 (trinta) dias para análise e reanálise do processo poderão ser prorrogados, por igual período, quando houver justificativa plausível.

**§ 5º.** No caso de indeferimento, o processo de aprovação deverá ser reencaminhado, com um novo protocolo, observando todos os tramites, ordem de protocolo e prazos estabelecidos nesse artigo.

**§ 6º.** Sendo o processo indeferido, o requerente deverá retirar o mesmo no prazo de até 60 (sessenta) dias, sendo que após esse prazo, o mesmo será inutilizado.



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

**§ 7º.** O procedimento de análise estará limitado a três análises/reanálises, sendo que, se na realização da análise inicial e de duas reanálises o projeto não for considerado apto a ser aprovado, o processo será indeferido.

**§ 8º.** No caso de não apresentação de documentação solicitada em parecer por escrito, o processo será indeferido independente de terem transcorridas as três análises.

**Art. 9º.** A regularização da edificação:

- I- não exime o responsável do atendimento as normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, a legislação ambiental em geral, e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando for o caso;
- II- não exime o responsável a obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;
- III- não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;
- IV- não exime os proprietários de glebas parceladas ou respectivos responsáveis das obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo – Lei Complementar n°. 2313/2023.

**Art. 10.** As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que possuam área edificada acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico e/ou Taxa de Ocupação conforme estabelecidos no Anexo V, da Lei Complementar n°. 2311/2023, ou ainda, que não atendam aos afastamentos mínimos estabelecidos, poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de Contrapartida Financeira, que será calculada da seguinte forma:  $CF = \text{área excedente} \times 0,10 \times CUB$ , onde:

- I- CF = contrapartida financeira (em reais);
- II- Área excedente (em metros quadrados) = área acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico que pretende construir;
- III- CUB = Custo Unitário Básico sem desoneração.

**§ 1º.** O valor do Custo Unitário Básico da construção civil a ser considerado é o do mês anterior à solicitação (em reais), na mesma característica da edificação



(residencial, comercial e galpão industrial), levando-se em conta no cálculo, o padrão (baixo, normal ou alto) da construção.

**§ 2º.** Às construções que ultrapassem o número de pavimentos, a contrapartida financeira será de 3 (três) vezes o valor do metro quadrado (venal) por pavimento.

**§ 3º.** As receitas oriundas da contrapartida financeira, prevista neste artigo, serão destinadas ao Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir – FMOODC, para aplicação no aparelhamento e aperfeiçoamento do sistema de controle do cadastro imobiliário do município, dos procedimentos de fiscalização e dos procedimentos de análise de processos de construção particulares, vinculados a Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 11.** Aprovada a regularização, após a análise da documentação o órgão competente, emitirá o alvará de construção mediante a quitação da contrapartida financeira e da multa, observadas as disposições constantes do Código de Obras para a expedição do respectivo Habite-se.

**Art. 12.** O valor total da contrapartida financeira, poderá ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas.

**§ 1º.** A falta de pagamento ou o descumprimento do prazo de entrega das obras, conforme estabelecido no caput deste artigo, sujeitará o (a) devedor (a) às seguintes penalidades:

**I-** no caso de falta ou atraso nos pagamentos:

- a)** multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso;
- b)** pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

**II-** no caso de descumprimento do prazo de entrega das obras:

- a)** multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- b)** pagamento de juros de mora, no valor de 1% (um por cento) ao mês, sobre o



valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º. As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 3º A expedição do Alvará de Construção estará condicionada a apresentação da quitação total da contrapartida financeira, ou do seu parcelamento com a obrigatoriedade de pagamento da primeira parcela ou ainda da assinatura do Termo de Compromisso para execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 4º. A expedição da aprovação do projeto de regularização e da expedição da certidão de Regularização de Imóveis estará condicionada a apresentação da quitação total da contrapartida financeira ou do parcelamento definido no caput deste artigo.

§ 5º. Para regularizações, em caso de parcelamento, o valor mínimo da parcela será de R\$ 50,00 (cinquenta reais), tal valor será corrigido anualmente pelo IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.

§ 6º. A emissão do Habite-se e/ou Aceite fica vinculado à quitação da Outorga Financeira ou a entrega das obras de infraestrutura efetuadas e sua incorporação ao patrimônio público com o cumprimento de todas as obrigações previstas no respectivo Termo de Compromisso.

**Art. 13.** A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento as legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

**Art. 14.** Constatada qualquer irregularidade quanto ao disposto nesta legislação, o processo será anulado, decaindo o direito ao enquadramento pela presente legislação.

**Parágrafo único.** Durante a tramitação do processo, em qualquer tempo, mesmo que identificada a posteriori, independente de indicação anterior em parecer pelos



# FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

analistas a irregularidade identificada ensejará a anulação disposta no caput do presente artigo.

## CAPÍTULO II DA APLICAÇÃO DA MULTA

**Art. 15.** Os proprietários de obras nas condições do Art. 2º, desta Lei, além das despesas com a regularização, estarão sujeitos a aplicação das seguintes multas:

- I- edificação residencial ou comercial de 0 a 100m<sup>2</sup> - multa de 0,20UFM por metro quadrado;
- II- edificação residencial, comercial ou industrial excedente a 100m<sup>2</sup> - multa de 0,30 UFM, por metro quadrado.

**Art. 16.** A multa diária imposta em caso de não atendimento à paralização da obra, prevista no Art. 4º, §3º, desta Lei será de 0,20 UFM – Unidade Fiscal do Município.

**Art. 17.** Referida penalidade não poderá ser objeto de parcelamento.

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal aos nove dias de agosto do ano de dois mil e vinte e três – (09/08/2023).

  
**YLSO ALVARO CANTAGALLO**  
Prefeito Municipal