

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 088, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2020**

### **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** As Obras comprovadamente executadas, até 2015, sem o devido licenciamento municipal, a ser a comprovado através de: Declaração de cadastro de edificação junto ao município ou Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) com registro de área construída, ou sob Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de profissional habilitado, ou ainda, escritura pública constando edificação.

**Parágrafo Único** - Para efeitos desta lei, considerar-se-ão obras: as edificações, construções, modificações, acréscimos residenciais, comerciais ou industriais já executados, àquelas passíveis de uso e/ou habitação, ou ainda àquelas que possuam pelo menos o formato estrutural edificado.

**Art. 2º** Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos pela Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 3º** A regularização dar-se-á mediante a apresentação de, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento específico, conforme Anexo I;

II - Para obras com apenas um pavimento, projeto arquitetônico constituído de:

- a) Planta baixa;
- b) 2 cortes;
- c) fachada;
- d) Planta de situação
- e) Implantação contendo cobertura e passeio público;

III – O projeto deverá contemplar calçada cidadã, ou apresentação de laudo fotográfico e descritivo da situação atual da calçada atendendo aos padrões da NBR 9050 de 2015.

IV - Laudo técnico de vistoria da obra a ser regularizada com a respectivo ART ou RRT, atestando segurança, solidez e habitabilidade para o uso a que se destinar.

V - Certificado de vistoria do corpo de bombeiros quando se tratar de edificação multifamiliar, comercial ou para prestação de serviços;

VI - Declaração de que possui ligação à rede de esgoto sanitário ou do sistema básico de saneamento implantado; como fossa, filtro ou sumidouro, ou ainda outro sistema correspondente.

VII – Declaração do proprietário, ou responsável pelo imóvel, de que o imóvel não possui ligação do esgoto para o sistema pluvial;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de regularização em todos os atos realizados por profissional habilitado;

IX - Comprovante de propriedade do imóvel atualizada (no máximo 3 meses);

X - Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais;

XI - Comprovante de recolhimento da multa, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, após o deferimento do requerimento de regularização de obra;

XII – Cópia do CPF, RG;

XIII- Documento comprovativo de existência da edificação.

**Art. 4º** Ficam dispensadas do pagamento de taxas e multas, as edificações comerciais e residenciais unifamiliares, com até 02 pavimentos, que estejam integralmente edificadas há mais de 10 (dez) anos.

**Parágrafo Único.** A prova de enquadramento neste artigo dar-se-á se o imóvel, de que trata a presente lei, estiver cadastrado com a área construída na Prefeitura Municipal para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

**Art. 5º** Os interessados que se habilitarem, ou forem intimados a regularizar suas obras nos termos desta lei, sujeitar-se-ão, a título de multa, ao pagamento correspondente ao tipo de infração relacionada, calculada de acordo com os seguintes critérios:

I - Invasão do recuo frontal obrigatório:

a) A metragem quadrada da área construída sobre o recuo frontal obrigatório deverá ser multiplicada por:

- 2% (dois por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a invasão for de até 30 cm.
- 5% (cinco por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a invasão for de 30 cm a 60 cm.
- 10% (dez por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a invasão for superior a 60 cm.

b) Tratando-se de edificação com mais de um pavimento, nos pavimentos construídos acima ou abaixo do pavimento térreo, a área irregular deverá ser a somatória das áreas de cada pavimento superior e/ou, inferior, que estiverem nas mesmas circunstâncias do térreo, cujo resultado deverá ser multiplicado pelos parâmetros do item a.

II - Construção com mais pavimentos do que o número máximo de pavimentos permitidos:

- a) A metragem quadrada do pavimento excedente deverá ser multiplicada por 30% do valor do CUB/PR;
- b) Se houver mais de um pavimento excedente ao número máximo permitido, o somatório total da área de todos os pavimentos excedentes da edificação deverá ser multiplicado por 40% do valor do CUB/PR.

III - Ausência do número mínimo de vagas de garagem e/ou estacionamento exigidas:

- a) A metragem quadrada do número de vagas faltantes, ao empreendimento e/ou edificação, será multiplicada:
  - Até 2 vagas, 2% do CUB/PR;
  - De 2 a 4 vagas, 5% do CUB/PR;
  - Superior a 4 vagas, 25% do CUB/PR.

IV – área acima da taxa de ocupação obrigatória:

- a) A metragem quadrada excedente da taxa de ocupação obrigatório, será multiplicada:
  - 2% (dois por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a área exceder até 10%.
  - 5% (cinco por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a área exceder de 11% à 20%.
  - 10% (dez por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná) se a área for superior a 20%.

**Art. 6º** O valor do CUB/PR (Custo Unitário Básico de Construção no Estado do Paraná) publicado nos índices econômicos, divulgados no Estado, será sempre aquele equivalente ao do mês em que for efetuado o pagamento da multa.

**Art. 7º** Para efeitos de atendimento desta lei, as infrações constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo sua regularização exigir o pagamento do somatório dos valores referentes a cada uma das multas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada e constante dos dispositivos desta lei.

**Parágrafo Único.** Edificações residenciais e comerciais farão jus a desconto no valor das multas, em conformidade com o disposto no Anexo I e II da presente lei.

**Art. 8º** Os casos omissos na presente lei deverão, para fins de regularização, ser encaminhados pelo interessado através de requerimento à Comissão constituída para este fim, que emitirá parecer recomendando, ou não, a possibilidade de regularização.

**Parágrafo Único.** A Comissão, de que trata o caput deste artigo, será formada por um membro da Secretária Municipal de Obras; um membro da Vigilância Sanitária; um membro da Secretária Municipal de Finanças e um membro da Procuradoria Geral do Município, nomeados por Decreto do Prefeito Municipal.

**Art. 9º** As obras construídas por pessoa jurídica de direito público, associações sem fins lucrativos e fundações, que necessitarem regularização dentro dos parâmetros da presente lei, poderão ser isentas do pagamento da multa e tributos incidentes, desde que declaradas de utilidade pública municipal.

**Parágrafo Único.** O benefício de que trata o caput deste artigo é exclusivo para o imóvel sede da pessoa jurídica, associação ou fundação, não se estendendo aos demais imóveis de propriedade destas.

**Art. 10** Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - Que possuam abertura a menos de um metro e meio do terreno vizinho, até o fechamento ou atendimento do afastamento mínimo.

II - Em madeira, que não possuírem um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) de todas as divisas, podendo estar sem afastamento mínimo quando a parede na divisa for construída em alvenaria, e atendidas as demais disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 11** Os projetos protocolizados serão analisados quanto às condições de salubridade dos ambientes, ventilação e iluminação, conforme o Código de Obras Municipal, sendo indicadas modificações na edificação, se necessário.

**Parágrafo Único.** A obra não será considerada regularizada, com a emissão de Habite-se, até o atendimento de todas as modificações indicadas.

**Art. 12** Deferido o requerimento de regularização de obra, o órgão competente do Poder Executivo emitirá a guia para o recolhimento da respectiva multa, prevista nesta Lei e, comprovado o pagamento, emitirá o Alvará de Regularização, para que, após as adequações, o proprietário solicite o Habite-se de Regularização.

**Art. 13** Os dispositivos da presente lei alcançam também as obras objeto de processo judicial, em que o Município figure como autor, cabendo ao infrator as despesas advocatícias e custas judiciais, acaso incidentes;

**Parágrafo Único.** Desde que já possuam demanda judicial até a data da publicação desta lei, as obras irregulares até 16 de setembro de 2015, também poderão ser regularizadas com base nestes dispositivos legais.

**Art. 14.** As edificações, ou quaisquer intervenções, que tenham invadido área pública não são passíveis de regularização, devendo o responsável pela obra realizar a imediata adequação, sob pena de sofrer ação judicial competente, ressalvados os imóveis inscritos em programas de regularização fundiária.

**Art. 15.** Aplicam-se às regularizações previstas nesta lei, notadamente quanto à ocupação de Áreas de Preservação Permanente - APPs, as disposições da Lei Federal 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

**Art. 16.** Os anexos I e II são partes integrantes desta lei.

**Art. 17.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei nº 2.673/2016.

Paço Municipal, 14 de dezembro de 2020.

Luiz Adyr Gonçalves Pereira  
Prefeito Municipal

### Anexo I

**Tabela de Descontos de Multa para residência unifamiliar e multifamiliar de até 4 unidades, por metragem quadrada total**

<b>Residência de até</b>	<b>Desconto da multa no percentual de</b>
70m <sup>2</sup>	100%
80m <sup>2</sup>	90%
90m <sup>2</sup>	80%
100m <sup>2</sup>	70%
110m <sup>2</sup>	60%
120m <sup>2</sup>	50%
130m <sup>2</sup>	40%
140m <sup>2</sup>	30%
150m <sup>2</sup>	20%
160m <sup>2</sup>	10%

## Anexo II

**Tabela de Descontos de Multa para comércio, por metragem quadrada**

<b>comércio de até</b>	<b>Desconto da multa no percentual de</b>
50m <sup>2</sup>	100%
60m <sup>2</sup>	90%
70m <sup>2</sup>	80%
80m <sup>2</sup>	70%
90m <sup>2</sup>	60%
100m <sup>2</sup>	50%
110m <sup>2</sup>	40%
120m <sup>2</sup>	30%
130m <sup>2</sup>	20%
140m <sup>2</sup>	10%