PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPORÃ

NÚCLEO PARLAMENTAR

LEI ORDINÁRIA N° 3482/2026

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBIPORÃ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e procedimentos para a regularização de edificações e acréscimos concluídos ou em avançada fase de execução que, porventura, estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia municipal vigente no Município de Ibiporã.

§ 1º Esta Lei visa atender aos seguintes objetivos:

I - garantir segurança jurídica aos proprietários de imóveis que possuam edificações ou acréscimos irregulares, permitindo a formalização de suas construções e o acesso pleno aos direitos inerentes à propriedade;

II - promover o ordenamento urbano e a adequação do cadastro imobiliário municipal à realidade física das construções existentes, contribuindo para o planejamento e a gestão territorial de Ibiporã;

III - viabilizar, quando cabível, a compensação urbanística decorrente de desconformidades, observada a disciplina própria aplicável às contrapartidas, taxas, emolumentos e demais exigências legais;

IV - estimular a regularidade fiscal e urbanística dos imóveis, valorizando o patrimônio individual e coletivo;

V - reduzir o passivo de obras irregulares no Município, ao mesmo tempo em que se coíbem novas construções clandestinas; e

VI - compatibilizar a regularização de edificações consolidadas com a segurança, a salubridade, a acessibilidade possível, a função social da propriedade e o interesse público.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - edificação clandestina: aquela construída sem qualquer licença ou aprovação prévia do órgão municipal competente;

II - edificação irregular: aquela construída com licença, mas em desacordo com o projeto aprovado ou que deixou de atender às exigências legais em sua execução;

III - acréscimo: qualquer área edificada que não conste na planta aprovada original do imóvel, ou que tenha sido construída em desconformidade com o projeto aprovado ou com a legislação em vigor, ampliando a área construída existente;

IV - Habite-se: Certificado de Conclusão de Obra, documento emitido pela Prefeitura que atesta que o imóvel foi construído, reformado ou regularizado conforme as exigências aplicáveis, em condições de habitabilidade ou ocupação, resguardadas as responsabilidades técnicas, legais e administrativas cabíveis;

V - UFM: Unidade Fiscal Municipal, parâmetro tributário e de cálculo fixado nos termos da legislação municipal, utilizado como referência para a determinação de valores, quando aplicável.

TÍTULO II

DO OBJETO E DA ABRANGÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO

Art. 2º Poderão ser objeto de regularização, nos termos desta Lei, as edificações e os acréscimos construídos em imóveis particulares, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana do Município de Ibiporã, que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

I - tenham sido comprovadamente concluídos em data anterior à legislação vigente aplicável; e

II - mesmo em desconformidade com a legislação urbanística e edilícia atual, apresentem condições satisfatórias de higiene, segurança de uso, acessibilidade possível e estabilidade, atestadas por profissional técnico habilitado.

§ 1º A comprovação do prazo estabelecido no inciso I do caput é condição essencial para a análise do pedido de regularização e poderá ser

efetuada por um ou mais dos seguintes documentos, sem prejuízo de outros meios idôneos admitidos pelo órgão municipal competente:

I - laudo técnico e registro fotográfico;

II - laudo técnico e contas de consumo, declaração de Imposto de Renda ou cópia do carnê de IPTU;

III - laudo técnico e outros documentos oficiais.

§ 2º Adotam-se as seguintes definições dos documentos:

I - laudo técnico: documento técnico, em formato digital, devidamente assinado pelo responsável técnico, que ateste a segurança estrutural, o bom funcionamento das instalações, a habitabilidade, a salubridade, a época provável da construção e as características construtivas e materiais da edificação;

II - registro fotográfico: documento técnico, em formato digital, devidamente assinado pelo responsável técnico, contendo fotos temporais georreferenciadas ou imagens de satélite, com data visível e comprovada por metadados, além de imagens atuais da edificação;

III - contas de consumo: contas de água, energia elétrica ou telefone fixo que demonstrem a utilização da edificação em data anterior ao prazo estabelecido;

IV - declaração de Imposto de Renda: declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica que contemple a edificação na descrição dos bens e direitos;

V - cópia do carnê de IPTU ou cadastro imobiliário que comprove a existência da edificação em data anterior à legislação vigente; e

VI - outros documentos oficiais: certidões, alvarás antigos ou quaisquer outros documentos públicos ou privados que, a critério da Administração Municipal e com parecer técnico favorável, comprovem a anterioridade da construção.

§ 3º A apresentação de documentos falsos ou adulterados para comprovação da anterioridade implicará o indeferimento imediato do pedido de regularização, sem prejuízo das sanções civis, administrativas, penais e profissionais cabíveis.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se marco temporal de consolidação edilícia a data de publicação da Lei Municipal nº 3.358, de 2025, que instituiu o Código de Obras do Município de Ibiporã.

§ 1º Poderão ser enquadradas em regime especial de análise técnica as edificações e os acréscimos comprovadamente existentes, concluídos, licenciados, aprovados, habitados, utilizados ou em funcionamento antes do marco temporal previsto no caput, ainda que atualmente apresentem desconformidade em relação a parâmetros urbanísticos, edilícios ou técnicos supervenientes, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º O regime especial previsto neste artigo aplica-se às edificações consolidadas cuja conformação física, estrutural, dimensional, fundiária ou de implantação dificulte ou impossibilite a adequação integral às normas posteriores à sua construção, ampliação, aprovação, ocupação ou utilização.

§ 3º O enquadramento no regime especial não implica dispensa automática do cumprimento das normas de segurança, estabilidade, salubridade, higiene, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, proteção ambiental, vigilância sanitária, uso e ocupação do solo, posturas municipais, normas técnicas aplicáveis e demais exigências legais.

§ 4º A regularização dependerá de análise técnica individualizada pelo órgão municipal competente, mediante documentação apresentada pelo interessado e por profissional legalmente habilitado.

§ 5º A impossibilidade técnica de adequação integral às normas atuais deverá ser comprovada por laudo técnico circunstanciado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, ou documento equivalente exigido pelo conselho profissional competente.

§ 6º Para os fins desta Lei, considera-se impossibilidade técnica a situação em que a adequação integral às normas atuais exigir intervenção que:

I - comprometa a estabilidade, a segurança ou a integridade estrutural da edificação;

II - exija demolição substancial incompatível com a preservação da edificação consolidada;

III - seja fisicamente inviável em razão das dimensões do lote, da testada, dos recuos existentes, da estrutura portante, da caixa de escada, do pé-direito, dos acessos, das divisas, do alinhamento predial ou de outras características consolidadas;

IV - seja incompatível com restrições legais, ambientais, sanitárias, patrimoniais, registrais, condominiais, de vizinhança ou de segurança contra incêndio e pânico;

V - seja tecnicamente desproporcional em relação à natureza, ao porte, ao uso, à idade, à situação física e à função social da edificação, desde que devidamente demonstrada por profissional habilitado e acolhida pelo órgão municipal competente em decisão fundamentada.

§ 7º O reconhecimento da impossibilidade técnica não autoriza a permanência de situação que represente risco iminente à vida, à integridade física, à saúde pública, à segurança dos usuários, à estabilidade da edificação, ao meio ambiente, ao patrimônio público, à mobilidade urbana ou ao interesse coletivo.

§ 8º Nos casos de impossibilidade técnica de adequação integral às normas de acessibilidade, deverão ser indicadas pelo responsável técnico, sempre que tecnicamente possíveis, medidas de adaptação razoável, acessibilidade possível, mitigação ou atendimento equivalente, observado o disposto na Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e na legislação municipal aplicável.

§ 9º Poderão ser consideradas medidas de adaptação razoável, acessibilidade possível, mitigação ou atendimento equivalente, conforme a natureza, o uso e as características da edificação:

I - adequação de acesso existente ou criação de acesso alternativo tecnicamente viável;

II - instalação de rampa, plataforma, equipamento de transposição ou solução técnica equivalente, quando possível;

III - realocação do atendimento ao público para pavimento acessível;

IV - adaptação funcional de sanitário, circulação, balcão de atendimento, sinalização ou rota interna, quando exigível e tecnicamente possível;

V - atendimento assistido, prioritário e seguro às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sem prejuízo da adoção das adaptações físicas possíveis;

VI - adoção de solução operacional, tecnológica ou assistiva que reduza barreiras de acesso;

VII - adequação progressiva, quando a solução depender de intervenção complexa, autorização de terceiros, aprovação de órgão externo ou execução por etapas.

§ 10. O regime especial de que trata este artigo não se aplica às hipóteses impeditivas previstas no art. 4º desta Lei, nem às edificações ou acréscimos que:

I - estejam sobre logradouro público, área pública, faixa de domínio ou área não edificável insuscetível de regularização;

II - estejam em Área de Preservação Permanente, Zona de Proteção Ambiental, Reserva Legal ou área ambientalmente protegida, salvo quando houver autorização expressa do órgão competente, nos termos da legislação aplicável;

III - apresentem risco iminente de desabamento, colapso, incêndio, insalubridade grave ou comprometimento estrutural incompatível com o uso;

IV - impossibilitem acesso, circulação ou operação de serviços públicos essenciais, drenagem urbana, redes de infraestrutura, defesa civil, fiscalização, segurança pública ou atendimento emergencial;

V - estejam em litígio judicial sobre posse, domínio, divisa ou direito de construir, salvo autorização judicial ou concordância expressa das partes interessadas, quando juridicamente cabível;

VI - configurem ampliação nova ou obra executada após o marco temporal previsto no caput, sem licenciamento ou em desacordo com a legislação vigente.

§ 11. A regularização concedida com fundamento neste artigo ficará vinculada à situação física existente na data do requerimento, não autorizando novas ampliações, mudança de uso, aumento de potencial construtivo, agravamento de desconformidade, alteração estrutural ou intervenção futura sem prévio licenciamento municipal.

§ 12. A decisão administrativa poderá ser de deferimento, deferimento parcial, deferimento condicionado ou indeferimento, sempre de forma fundamentada, observados o interesse público, a segurança dos usuários, a função social da propriedade urbana, a proteção de terceiros e as normas legais e técnicas aplicáveis.

§ 13. O disposto neste artigo será interpretado em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, o Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, a Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, o Código de Obras do Município de Ibiporã, a legislação municipal de uso e ocupação do solo, as normas técnicas da ABNT e as normas dos órgãos competentes.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações e os acréscimos que se enquadrem nas seguintes situações, consideradas de caráter impeditivo:

I - invasão de áreas pertencentes a logradouros públicos, como calçadas, ruas, praças ou terrenos públicos de domínio municipal, estadual ou federal;

II - ocupação de faixas de domínio público ou faixas não edificáveis de redes de infraestrutura, como adutoras, gasodutos, linhas de transmissão de

energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - localização em Áreas de Preservação Permanente (APPs), Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) e Reserva Legal (RL), conforme definido pelo Código Florestal e demais legislações vigentes;

IV - edificações em terrenos provenientes de parcelamento do solo irregular, clandestino, não aprovado ou sem registro no Serviço Registral de Imóveis;

V - imóveis que apresentem risco iminente de desabamento ou comprometimento estrutural que inviabilize a permanência da edificação;

VI - imóveis que sejam objeto de litígio judicial sobre a posse ou a propriedade, salvo se houver expressa concordância de todas as partes envolvidas, devidamente formalizada nos autos do processo.

TÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 5º O pedido de regularização deverá ser protocolado pelo proprietário do imóvel ou por seu procurador legalmente constituído, devidamente comprovado por procuração pública ou particular com firma reconhecida ou assinatura digital certificada, junto ao órgão municipal competente.

§ 1º O prazo para o protocolo dos pedidos de regularização, sob as condições especiais desta Lei, será de 2 (dois) anos, contados da data de publicação desta Lei.

I - o prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante ato motivado do Poder Executivo Municipal, a ser publicado no Diário Oficial do Município;

II - após o término do prazo estabelecido, inclusive eventual prorrogação, as condições especiais desta Lei perderão validade, e as regularizações deverão seguir as normas urbanísticas e edilícias gerais, com todas as penalidades e exigências cabíveis.

Art. 6º O requerimento de regularização, a ser preenchido em formulário padrão fornecido pelo órgão municipal competente, deverá ser acompanhado, obrigatoriamente, dos seguintes documentos:

I - cópia do documento de propriedade do imóvel, matrícula do Registro de Imóveis atualizada em até 90 (noventa) dias, escritura pública ou outro documento que comprove a titularidade do requerente sobre o imóvel;

II - cópia dos documentos de identificação do proprietário ou proprietários, Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF), ou Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), se for o caso;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, emitida por profissional habilitado junto ao respectivo conselho de classe, referente ao projeto arquitetônico "como construído", ao laudo técnico e aos demais documentos técnicos apresentados;

IV - termo de responsabilidade, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

V - projeto arquitetônico "como construído", contendo plantas baixas, cortes, fachadas, planta de situação e locação, quadro de áreas e demais elementos gráficos exigidos pelo Código de Obras Municipal, demonstrando fielmente a situação existente da edificação, com distinção clara entre a área original, se houver, e a área a ser regularizada;

VI - documentos comprobatórios da data da edificação, de acordo com o art. 2º desta Lei;

VII - Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND);

VIII - comprovante de quitação das taxas, emolumentos e demais exigências legalmente cabíveis, inclusive da contrapartida financeira quando houver previsão em norma própria.

Art. 7º O requerimento de enquadramento no regime especial previsto no art. 3º deverá ser instruído, sem prejuízo dos documentos previstos no art. 6º desta Lei, com os seguintes documentos específicos, quando aplicáveis ao caso concreto:

I - requerimento específico de enquadramento no regime especial, assinado pelo proprietário, possuidor autorizado, representante legal ou procurador regularmente constituído;

II - declaração do interessado quanto à data aproximada da construção, ampliação, ocupação ou utilização da edificação, sob as penas da lei;

III - documento comprobatório da anterioridade da edificação em relação ao marco temporal previsto no art. 3º;

IV - projeto arquitetônico "como construído", contendo a representação da situação existente, o quadro de áreas e a identificação das áreas regulares, irregulares, acrescidas ou objeto de regularização;

V - memorial descritivo da edificação e das desconformidades existentes;

VI - laudo técnico de estabilidade, segurança, habitabilidade, salubridade e condições de uso, subscrito por profissional habilitado;

VII - laudo técnico específico de impossibilidade de adequação integral, quando o pedido se fundamentar na inviabilidade de atendimento completo às normas atuais;

VIII - indicação das medidas de adequação possível, mitigação, adaptação razoável, compensação ou adequação progressiva, quando necessárias;

IX - ART, RRT ou documento equivalente do conselho profissional competente, abrangendo o levantamento, o projeto "como construído", os laudos, memoriais, pareceres e demais peças técnicas apresentadas;

X - manifestação, autorização, licença, aprovação ou protocolo junto ao Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, órgão ambiental ou outro órgão competente, quando exigível pela natureza do uso, porte, atividade ou risco da edificação;

XI - autorização, anuência ou ciência de confrontante, condomínio, coproprietário, possuidor, titular de direito real ou terceiro interessado, quando a desconformidade envolver divisa, recuo lateral, ventilação, iluminação, servidão, área comum, condomínio, acesso compartilhado ou potencial conflito de vizinhança;

XII - termo de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico, com ciência expressa de que a regularização não afasta responsabilidade civil, administrativa, ambiental, penal, profissional ou de vizinhança decorrente de vícios, omissões, informações falsas, risco, dano ou uso irregular.

§ 1º Para comprovação da anterioridade prevista no inciso III do caput, poderão ser aceitos, isolada ou conjuntamente, conforme análise do órgão municipal competente:

I - matrícula, transcrição, escritura pública, contrato, cadastro imobiliário, carnê de IPTU, certidão municipal, alvará, Habite-se, projeto aprovado ou documento administrativo anterior;

II - contas de consumo de água, energia elétrica, telefonia ou documento equivalente;

III - declaração de Imposto de Renda, nota fiscal, contrato de locação, licença de funcionamento, alvará sanitário, inscrição municipal ou documento que demonstre uso ou ocupação pretérita;

IV - imagens aéreas, fotografias datadas, imagens de satélite, levantamento histórico, documentos cartográficos ou registros oficiais;

V - laudo técnico com análise histórica, fotográfica, documental ou construtiva da edificação;

VI - outros documentos públicos ou privados idôneos, desde que tecnicamente admitidos pelo órgão municipal competente.

§ 2º A aceitação de documento comprobatório da anterioridade observará a coerência entre a prova documental, a configuração física da edificação, o cadastro municipal, as imagens disponíveis, o laudo técnico e os demais elementos do processo.

§ 3º A apresentação de documento falso, adulterado, contraditório ou materialmente inconsistente implicará o indeferimento do pedido, sem prejuízo da apuração de responsabilidade civil, administrativa, penal e profissional.

§ 4º Havendo dúvida relevante quanto à data da construção ou acréscimo, o órgão municipal competente poderá solicitar esclarecimentos, prova complementar, manifestação do responsável técnico ou outras providências necessárias à adequada instrução do processo.

Art. 8º O órgão municipal competente terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para analisar o pedido de regularização, contado da apresentação da documentação mínima necessária.

Art. 9º O solicitante terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentar correção, documentação complementar ou atender exigência do setor competente, quando necessária à continuidade do processo; decorrido o prazo sem atendimento integral, o processo será indeferido e arquivado.

§ 1º É de inteira responsabilidade do requerente o acompanhamento de sua solicitação, não podendo alegar desconhecimento de exigência lançada no processo.

§ 2º O indeferimento por inércia do requerente não prejudicará a abertura de nova solicitação, quando de seu interesse.

§ 3º Nos casos devidamente justificados, o requerente poderá solicitar uma única prorrogação do prazo por mais 30 (trinta) dias, mediante protocolo dirigido ao setor competente.

§ 4º Será permitido o máximo de 3 (três) reanálises após o protocolo inicial do projeto.

Art. 10. Nos pedidos enquadrados no regime especial previsto no art. 3º, as exigências de adequação, mitigação, compensação, adaptação

razoável ou adequação progressiva deverão ser compatíveis com a natureza da desconformidade, o grau de risco, a função da edificação, a viabilidade técnica, o interesse público e as normas legais aplicáveis.

§ 1º Quando houver medidas de adequação possível a serem executadas pelo interessado, o órgão municipal competente poderá estabelecer prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para seu cumprimento, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa técnica.

§ 2º Em situações de maior complexidade técnica, que dependam de intervenção estrutural, aprovação de órgão externo, anuência de terceiros, adequação de acessibilidade, segurança contra incêndio e pânico, vigilância sanitária, regularização ambiental ou execução por etapas, poderá ser admitido prazo de até 12 (doze) meses para cumprimento das condicionantes, prorrogável uma única vez por igual período, mediante decisão fundamentada.

§ 3º As condicionantes deverão guardar relação direta com a desconformidade identificada e com a finalidade da regularização, vedada a imposição de exigências estranhas ao objeto do processo.

§ 4º O descumprimento injustificado das condicionantes poderá ensejar o indeferimento do pedido, a suspensão dos efeitos da regularização, a cassação do ato administrativo, a aplicação das penalidades previstas na legislação municipal ou a adoção das medidas de fiscalização cabíveis.

§ 5º A regularização parcial poderá ser admitida quando apenas parte da edificação ou acréscimo atender aos requisitos desta Lei, desde que a parte remanescente não represente risco à segurança, à salubridade, ao meio ambiente, à acessibilidade possível, à vizinhança ou ao interesse público.

§ 6º A existência de expectativa do proprietário quanto à regularização não vincula a Administração Pública, que decidirá com base na legislação vigente, nos elementos técnicos do processo, na segurança dos usuários, no interesse público e na função social da propriedade.

Art. 11. Após a aprovação do projeto e o cumprimento das exigências legais e administrativas aplicáveis, inclusive o pagamento das taxas, dos emolumentos e da contrapartida financeira, quando cabíveis, o órgão municipal competente emitirá o Alvará de Regularização e o Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se da área regularizada, permitindo ao proprietário proceder à averbação da nova área construída na matrícula do imóvel junto ao Serviço Registral de Imóveis, quando cabível.

TÍTULO IV

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 12. A regularização de edificações ou acréscimos que apresentem desconformidade em relação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, no Código de Obras, na legislação de uso e ocupação do solo e nas leis complementares municipais poderá implicar o pagamento de contrapartida financeira ao Município de Ibiporã, quando cabível, observada a disciplina normativa própria.

Parágrafo único. A contrapartida financeira terá natureza compensatória e deverá guardar pertinência com a desconformidade regularizada, sem prejuízo das taxas, emolumentos e demais exigências previstos na legislação municipal aplicável.

Art. 13. As desconformidades em relação aos parâmetros urbanísticos, para fins de análise da regularização e eventual incidência de contrapartida financeira, poderão ser classificadas em:

I - edificação em recuos obrigatórios;

II - edificação que ultrapasse a taxa de ocupação máxima;

III - taxa de permeabilidade inferior à exigida;

IV - edificação que exceda o coeficiente de aproveitamento, o gabarito de altura ou a quantidade máxima de pavimentos, em local onde não incida outorga onerosa;

V - ausência do número mínimo de vagas de garagem ou estacionamento exigidas pela legislação aplicável.

§ 1º No caso de recuo frontal, a edificação poderá ser regularizada mediante assinatura de termo de compromisso pelo proprietário, desonerando o Município de qualquer reparação financeira relativa ao valor da edificação em caso de desapropriação, alargamento de via ou intervenção pública necessária, observada a legislação aplicável.

§ 2º No caso de regularização em recuo lateral, a situação deverá ser expressamente autorizada pelo proprietário vizinho, mediante autorização devidamente assinada, com reconhecimento de firma ou assinatura digital certificada, isentando o Município de responsabilidade por litígios futuros relativos a ventilação, iluminação, divisas ou direitos de vizinhança decorrentes da edificação existente.

§ 3º Os imóveis que possuírem taxa de permeabilidade inferior à prevista na legislação vigente poderão compensá-la por meio de cisternas de reúso de água pluvial, poços de infiltração ou outra solução técnica admitida pelo órgão municipal competente, conforme critérios do Código de Obras Municipal e das normas técnicas aplicáveis.

§ 4º Esgotadas as possibilidades técnicas de compensação da taxa de permeabilidade, poderá ser admitida a regularização mediante contrapartida

financeira, quando cabível e nos termos da disciplina normativa própria.

Art. 14. A contrapartida financeira, quando incidente, deverá considerar a natureza da desconformidade, a área excedente ou irregular a ser regularizada, o uso da edificação, o impacto urbanístico, a proporcionalidade da medida e a Unidade Fiscal Municipal - UFM, observada a legislação municipal aplicável.

§ 1º Os critérios específicos de cálculo, os fatores de uso, as hipóteses de parcelamento, a forma de atualização, os prazos de recolhimento e os procedimentos de pagamento da contrapartida financeira serão definidos em norma própria, observada a reserva legal quando aplicável e a competência do Poder Executivo para a regulamentação administrativa no que couber.

§ 2º A ausência de valor, tabela ou fórmula específica nesta Lei não afasta a exigibilidade das taxas, dos emolumentos e das contrapartidas regularmente previstos em legislação municipal própria.

§ 3º A expedição do Alvará de Regularização e do Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se poderá ficar condicionada à comprovação do cumprimento das obrigações financeiras legalmente cabíveis, observado o devido processo administrativo.

Art. 15. Os recursos arrecadados por meio da contrapartida financeira serão integralmente destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Ibiporã, ou fundo equivalente, para aplicação exclusiva em:

I - programas e projetos de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem, iluminação pública e saneamento básico;

II - projetos de regularização fundiária e urbanística;

III - programas e projetos de habitação de interesse social;

IV - recuperação de áreas degradadas e implantação de espaços públicos;

V - melhorias urbanísticas e paisagísticas em áreas carentes do Município;

VI - ações de fiscalização e modernização dos serviços de planejamento e controle urbano.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16. Estarão aptos à aplicação desta Lei os protocolos com data de abertura dentro de sua vigência.

Art. 17. O Poder Público poderá negar a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança e higiene, ou afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos, mediante decisão fundamentada.

Art. 18. As desconformidades, anomalias, exceções e situações complexas identificadas no processo de regularização poderão ser classificadas, para fins de análise técnica, em:

I - sanáveis, quando passíveis de correção mediante apresentação de documento, ajuste de projeto, execução de pequena intervenção, adequação funcional, regularização cadastral ou cumprimento de exigência técnica;

II - mitigáveis, quando não possam ser eliminadas integralmente, mas possam ser reduzidas por meio de medida técnica, compensatória, operacional, funcional ou de adaptação razoável;

III - condicionáveis, quando sua regularização dependa de execução por etapas, anuência de terceiros, aprovação de órgão externo, compromisso formal do interessado ou adequação progressiva;

IV - impeditivas, quando, por sua natureza, risco ou incompatibilidade legal, inviabilizem a regularização.

§ 1º São consideradas, em regra, desconformidades impeditivas:

I - risco iminente à vida, à segurança, à estabilidade ou à saúde dos usuários ou da coletividade;

II - ocupação irregular de logradouro público, área pública, faixa de domínio ou área não edificável insuscetível de regularização;

III - supressão ou obstrução de sistema público de drenagem, infraestrutura urbana, rede de serviço público ou acesso emergencial;

IV - situação incompatível com normas ambientais, sanitárias, de segurança contra incêndio e pânico ou de defesa civil;

V - litígio judicial impeditivo, sem autorização judicial ou anuência válida dos interessados;

VI - apresentação de documento falso, laudo inconsistente, omissão relevante ou declaração inverídica;

VII - obra ou acréscimo executado após o marco temporal desta Lei, sem aprovação ou em desconformidade com a legislação vigente.

§ 2º As desconformidades relativas a recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, gabarito, número de pavimentos, vagas de estacionamento, acessos, circulação, ventilação, iluminação e acessibilidade serão avaliadas conforme a natureza do imóvel, a data de consolidação, o uso, o risco, a possibilidade técnica de adequação, a legislação aplicável e o interesse público.

§ 3º A classificação da desconformidade deverá constar de manifestação técnica fundamentada.

§ 4º Sempre que houver solução técnica razoável e proporcional, poderá ser admitida a regularização com condicionantes, mitigação, compensação ou adequação progressiva, desde que não haja risco à segurança, à saúde, ao meio ambiente, à coletividade ou a terceiros.

§ 5º As exceções admitidas com fundamento nesta Lei terão caráter específico, individualizado e motivado, não gerando direito adquirido à repetição em outros imóveis nem autorização para novas irregularidades.

Art. 19. A regularização de que trata esta Lei não dispensa o proprietário do imóvel do cumprimento e da adequação às demais legislações pertinentes, em especial às normas sanitárias, ambientais, de segurança contra incêndio e pânico e de acessibilidade. A obtenção dos licenciamentos e das aprovações desses órgãos é de responsabilidade do requerente.

Art. 20. A emissão do Alvará de Regularização e do Habite-se, nos termos desta Lei, não implica reconhecimento de direitos de propriedade ou posse sobre o imóvel, os quais são de responsabilidade exclusiva do requerente, devendo ser comprovados no ato do requerimento.

Art. 21. O Poder Executivo Municipal, por meio de decreto, poderá regulamentar esta Lei no que couber, estabelecendo os procedimentos detalhados para o protocolo, a análise e a aprovação dos pedidos de regularização.

Art. 22. O Poder Executivo poderá regulamentar o regime especial de análise técnica previsto nesta Lei, no que couber, observados os critérios legais nela estabelecidos.

Parágrafo único. A regulamentação não poderá ampliar as hipóteses de regularização além dos limites previstos nesta Lei nem afastar exigências legais de segurança, acessibilidade, salubridade, meio ambiente, prevenção contra incêndio e pânico, responsabilidade técnica e interesse público.

Art. 23. O descumprimento dos prazos ou das exigências estabelecidas nesta Lei implicará o indeferimento do processo de regularização e o prosseguimento das ações de fiscalização e aplicação das penalidades previstas na legislação urbanística e edilícia municipal vigente.

Art. 24. Os casos omissos serão deliberados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ibiporã, 06 de outubro de 2026.

JOSÉ MARIA FERREIRA

Prefeito do Município

Ref.: Projeto de Lei Substitutivo nº. 006/2026

Autoria do Poder Legislativo Municipal, vereador Ilseu Zapelini

Documento Anexo: http://diario.ibipora.pr.gov.br/uploads/documento/56967/bPt1IpCzACCmETyCHL-1Pxt6qCV633lI.pdf

Publicado por: Lucas Tarosso
Código identificador: f422046c-1b28-4602-ba94-9433c78416d5