



PROJETO DE LEI Nº 152, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

Altera a Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, que dispõe sobre a regularização de edificações consolidadas em desacordo com o Plano Diretor.

Art. 1º Altera a ementa da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Dispõe sobre a regularização de edificações consolidadas em desacordo com o Plano Diretor." (NR)

Art. 2º O artigo 1º da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º A regularização de edificações construídas em desacordo com o Plano Diretor, cujas infrações urbanísticas estejam consolidadas até 24 de novembro de 2020, será admitida na forma desta Lei.

Parágrafo único. Além dos casos previstos no caput deste artigo, são passíveis de regularização as edificações situadas em áreas abrangidas por procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S ou REURB-E), com estrutura consolidada até 31 de dezembro de 2025, sendo assim consideradas aquelas que possuam fundações, elementos estruturais e vedações periféricas concluídas." (NR)

Art. 3º O artigo 2º da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º O pedido de regularização das infrações urbanísticas consolidadas de que trata esta Lei poderá ser protocolado a qualquer tempo, mediante apresentação de projeto de regularização elaborado por profissional habilitado, contendo o levantamento das desconformidades existentes.

§ 1º Após o protocolo do pedido, o Poder Executivo Municipal, por intermédio dos órgãos técnicos competentes, deverá realizar a vistoria e análise do projeto, com a finalidade de verificar a possibilidade de regularização da edificação, observadas as hipóteses previstas no artigo 3º desta Lei.

§ 2º Constatada a viabilidade de regularização, será emitido laudo técnico contendo o enquadramento das infrações e o quadro resumo da medida compensatória financeira, calculada nos termos do disposto no artigo 6º e no Anexo Único desta Lei.

§ 3º A medida compensatória financeira será devida exclusivamente sobre a área ou o parâmetro urbanístico irregular, proporcionalmente à desconformidade identificada, devendo ser quitada previamente à emissão da carta de habite-se, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 7º desta Lei.

§ 4º A aprovação do projeto de regularização não dispensa o cumprimento das demais normas urbanísticas e edilícias aplicáveis, nem afasta a possibilidade de exigências complementares pelos órgãos técnicos competentes, quando necessárias à segurança, habitabilidade ou interesse público." (NR)



PROJETO DE LEI Nº 152, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

Art. 4º Insere os itens 04 e 05 e os respectivos textos explicativos, no artigo 3º da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, com a seguinte redação:

04	<i>EDIFICAÇÕES COM NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM EM DESACORDO</i>	3152/2013	<i>Compensação financeira</i>
05	<i>EDIFICAÇÕES COM ATÉ CINCO PAVIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ELEVADOR</i>	3152/2013	<i>Compensação financeira</i>

04) EDIFICAÇÕES COM NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM EM DESACORDO: Edificações que não atendam ao número mínimo de vagas de garagem exigido pela legislação vigente poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia, considerando-se para fins de cálculo, o número mínimo de vagas exigido pela legislação, multiplicado pela área mínima de uma vaga de garagem ($12,5m^2$), considerando este total como “área a regularizar (m^2)”, para fins de cálculo do valor da Medida Compensatória Financeira.

05) EDIFICAÇÕES COM ATÉ CINCO PAVIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ELEVADOR: Edificações com até cinco pavimentos que não possuem elevador poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

Art. 5º Em razão do disposto no artigo 4º desta Lei, o artigo 3º da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Das situações urbanísticas passíveis de regularização através de medida compensatória financeira:

Item	Infração / Desconformidade	Leis municipais vigência	Medida compensatória
01	<i>CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO</i>	120/1964 e 121/1964 e 1081/1991 e 2757/2010 e 3152/2013 e 3461/2016	<i>Compensação financeira</i>
02	<i>CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O “ÍNDICE DE APROVEITAMENTO” OU A “TAXA DE OCUPAÇÃO”</i>	120/1964 e 121/1964 e 3152/2013	<i>Compensação financeira</i>
03	<i>CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM UM ANDAR NA ALTURA DOS PAVIMENTOS</i>	3152/2013	<i>Compensação financeira</i>
04	<i>EDIFICAÇÕES COM NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM EM DESACORDO</i>	3152/2013	<i>Compensação financeira</i>
05	<i>EDIFICAÇÕES COM ATÉ CINCO PAVIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ELEVADOR</i>	3152/2013	<i>Compensação financeira</i>



PROJETO DE LEI Nº 152, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

01) CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO: Construções executadas no espaço especificado para o recuo de ajardinamento poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

02) CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O "ÍNDICE DE APROVEITAMENTO" OU A "TAXA DE OCUPAÇÃO": Construções executadas que excedem o TO ou o IA poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

03) CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM UM ANDAR NA ALTURA DOS PAVIMENTOS: Construções executadas que excedem a altura dos pavimentos poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

04) EDIFICAÇÕES COM NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM EM DESACORDO: Edificações que não atendam ao número mínimo de vagas de garagem exigido pela legislação vigente poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia, considerando-se para fins de cálculo, o número mínimo de vagas exigido pela legislação, multiplicado pela área mínima de uma vaga de garagem ($12,5m^2$), considerando-se este total como "área a regularizar (m^2)", para fins de cálculo do valor da Medida Compensatória Financeira.

05) EDIFICAÇÕES COM ATÉ CINCO PAVIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ELEVADOR: Edificações com até cinco pavimentos que não possuem elevador poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia." (NR)

Art. 6º A tabela que integra o Anexo Único da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens:

I – item 04 referente às vagas de garagem, fixando-se a alíquota de 30% (trinta por cento) do CUB/ m^2 por vaga suprimida ou em desconformidade;

II – item 05 referente às edificações com até cinco pavimentos que não possuem elevador, fixando-se a alíquota de 3% (três por cento) do CUB/ m^2 por área total da edificação.

III – Classificação de ocupação para fins de cálculo de medida compensatória financeira para edificações comerciais.

Art. 7º Em razão do disposto no artigo 6º desta Lei, o Anexo Único da Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, passa a vigorar com a redação constante no Anexo Único desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 12 de dezembro de 2025, 65º da Emancipação.

Daniel Morandi
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 152, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

ANEXO ÚNICO

PROPRIETÁRIO:				
ENDEREÇO IMÓVEL:		VALOR CUB		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-1):		xxxx		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R-8):		xxxx		
COMERCIAL – SALAS E LOJAS (CSL 8-N):		xxxx		
Item	Infração / Desconformidade	Área a Regularizar (m ²)	% a cobrar	Padrão Edificação a Regularizar
				Res. Unifamiliar
01	CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO		15	
02	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM A TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)		30	
	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O INDICE DE APROVEITAMENTO (IA)		50	
03	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM UM ANDAR NA ALTURA DOS PAVIMENTOS		20	
04	EDIFICAÇÕES COM NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM EM DESACORDO		30	
05	EDIFICAÇÕES COM ATÉ CINCO PAVIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ELEVADOR		03	
VALOR TOTAL (SIMULAÇÃO)			0	0



PROJETO DE LEI Nº 152, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Excelentíssima Senhora Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores**

Encaminho para apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei que **“Altera a Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, que dispõe sobre a regularização de edificações consolidadas em desacordo com o Plano Diretor.”**

O presente Projeto de Lei tem por objetivo promover ajustes pontuais na Lei Municipal nº 4.312, de 16 de abril de 2024, visando conferir maior efetividade aos processos de regularização edilícia em nosso Município.

A prática administrativa tem demonstrado a existência de edificações que, embora possuam suas estruturas consolidadas (fundações, pilares e paredes erguidas), encontram-se impedidas de regularização devido a desconformidades de difícil reversão técnica, muitas vezes decorrentes de lotes com formatos atípicos ou situações fáticas irreversíveis.

Nesse contexto, a demolição de estruturas sólidas mostra-se medida antieconômica e desproporcional. A proposta busca, portanto, autorizar a regularização dessas situações consolidadas até o final de 2025 mediante a conversão da irregularidade em indenização pecuniária (medida compensatória financeira). Dessa forma, privilegia-se o interesse público mediante a arrecadação de recursos para o erário e a regularização dos imóveis, sem incentivar novas irregularidades, mas resolvendo com razoabilidade o passivo existente.

Propõe-se ainda, a inclusão da possibilidade de regularização das edificações situadas em áreas abrangidas por procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S ou REURB-E), com estrutura consolidada até 31 de dezembro de 2025, tendo em vista a peculiaridade fundiária destas áreas. Diferentemente dos loteamentos regulares e planejados, os núcleos de REURB consolidaram-se historicamente com configurações de lotes atípicas e espontâneas, onde a aplicação rigorosa dos índices urbanísticos atuais torna-se, na maioria das vezes, faticamente impossível sem a demolição das moradias.

Além disso, a proposta prevê a retirada do prazo para protocolo do pedido de regularização, tendo em vista que o texto legal já prevê os prazos de consolidação das construções o que, entende-se já ser o suficiente, não sendo necessário restringir o prazo de protocolo do pedido de regularização.

Por fim, ressalto que a presente proposta foi devidamente aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, conforme se comprova com a ata devidamente anexa.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres Vereadores, confiando em sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 12 de dezembro de 2025.

Daniel Morandi
Prefeito Municipal