



PREFEITURA DE  
**FAZENDA  
RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

OFÍCIO N° 131/2026

Fazenda Rio Grande, 31 de Março de 2026.

Ref.: **PROJETO DE LEI N.º 012/2026 DE 31 DE MARÇO DE 2026.**

Excelentíssima Senhora Presidenta da Câmara de Vereadores,

O Município de Fazenda Rio Grande, vem através deste encaminhar, o Projeto de Lei n° 015 de 17 de abril de 2026, a esta Egrégia Casa de Leis, com a seguinte súmula:

“Regulamenta o artigo 70 da Lei Complementar n. 269/2025 e institui no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande o Programa de Regularização das Edificações Clandestinas ou Irregulares Mediante Compensação Pecuniária, conforme específica.”

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**LUIZ SERGIO CLAUDINO**

Prefeito em Exercício

Excelentíssima Senhora

**ANDREIA TEODORO PINTO**

Presidenta Câmara Municipal de Vereadores

Fazenda Rio Grande – Paraná

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI N.º 012/2026.  
DE 31 DE MARÇO DE 2026.**

**SÚMULA:** “Regulamenta o artigo 70 da Lei Complementar n. 269/2025 e institui no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande o Programa de Regularização das Edificações Clandestinas ou Irregulares Mediante Compensação Pecuniária, conforme específica.”

A **CÂMARA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE**, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte **LEI**:

**Art. 1º** Fica instituído, no âmbito do Município, o Programa de Regularização das Edificações Clandestinas ou Irregulares que terá o prazo de adesão limitado a 12 (doze) meses contados a partir da data de publicação desta Lei.

**§1º** Somente poderão integrar este programa, as edificações finalizadas em até janeiro de 2023 e que poderá ser atestado a sua conclusão nas ortofotocartas.

**§2º** Serão objeto de regularização das edificações para fins habitacionais, apenas as unifamiliares.

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei consideram-se:

**I** - Edificação clandestina ou irregular: construção, instalação, ampliação ou reformas de edificação clandestina ou mediante licença executadas em desacordo com o projeto aprovado, ou realizadas em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação municipal pertinente;

**II** - Construção totalmente clandestina: construção executada sem o prévio licenciamento;

**III** - Construção parcialmente clandestina: construção que corresponde à ampliação de construção legalmente autorizada, mas sem o devido licenciamento;

**IV** - Contribuinte: o proprietário do imóvel, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 3º** A adesão do contribuinte ao Programa de que trata esta Lei estará condicionada ao cumprimento e apresentação, dentre outras, das seguintes

condições e documentos:

**Parágrafo único.** Requerimento ao Município, pelas pessoas responsáveis pelas edificações clandestinas ou irregulares, dando garantia de que as mesmas apresentam condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

a) para o presente, entende-se como requisitos de salubridade a existência de áreas de iluminação e ventilação em conformidade com o Código de Obras desta Municipalidade.

b) para o presente inciso, entende-se como requisitos de habitabilidade a existência de sistema de distribuição de energia, de iluminação, distribuição de água e coleta de águas servidas.

c) a elaboração do laudo técnico deverá ser por profissional devidamente habilitado e capacitado contratada pelo contribuinte, devidamente acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica).

**Art. 4º** A regularização das construções de que trata esta Lei, além de atender ao disposto no artigo anterior, bem como na legislação federal, estadual e municipal e aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras no Município, dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

**I** - Requerimento assinado pelo contribuinte;

**II** - Matrícula do imóvel comprovando a titularidade do contribuinte, ou em conjunto com título aquisitivo devidamente acompanhado de autorização para a construção;

**III** - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica) para vinculação do profissional pela regularização e comprovação da responsabilidade técnica;

**IV** - Laudo pericial nos termos da Norma Técnica Brasileira NBR 13752 (ou outra que venha a substituí-la), devidamente acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica);

**V** - Projeto arquitetônico, nos termos do Código de Obras.

**Art. 5º** São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - Recuo frontal;

II - Taxa de ocupação;

III - Coeficiente de aproveitamento;

IV - Taxa de permeabilidade;

V - Número de vagas de estacionamento, quando não houver possibilidade do cumprimento de vagas no interior do imóvel e nos termos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os parâmetros indicados nos incisos I e IV, admite-se redução máxima de 50% (cinquenta por cento) do valor legal.

§ 2º Os parâmetros indicados nos incisos II e III, admite-se acréscimo máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor legal.

**Art. 6º** Não são passíveis de regularização as edificações que:

I - Apresentarem irregularidades não previstas no artigo anterior;

II - Estiverem localizadas ou avançarem em logradouros ou terrenos públicos;

III - Que estiverem em desacordo com legislação Estadual ou Federal;

IV - Faixas de domínio de qualquer natureza;

V - Inseridas em áreas de risco, a critério da Defesa Civil;

VI - Edificadas sobre servidão, caso existente.

**Parágrafo único.** Todas as construções irregulares que, por suas características construtivas, resultem no comprometimento da estrutura restante e/ou oferecer risco aos imóveis e logradouros confrontantes, não poderão ser objeto de regularização, reforma ou ampliação.

**Art. 7º** As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público, dependerão de prévia regularização através de parcelamento do solo, observadas as legislações federais, estaduais e municipais em vigência.

**Art. 8º** A regularização das edificações não dispensa o contribuinte do cumprimento das demais exigências previstas na legislação vigente.

**Art. 9º** Os processos que, por inação do contribuinte, não forem concluídos dentro do prazo de que trata o artigo 1º desta Lei serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devolução do valor já pago ao Município.

**Art. 10º** A apuração do valor da compensação de que trata esta Lei, terá por base os seguintes parâmetros:

I - Recuos frontais:

$$area\ recuo_{rel} = \frac{Area_{sobrecuco}}{Area_{recuominimo}}$$

II - Taxa de ocupação:

$$ocup_{rel} = \frac{taxa\ de\ ocupação - taxa\ de\ ocupação_{máxima}}{taxa\ de\ ocupação_{máxima}} \geq 0$$

III - Coeficiente de aproveitamento:

$$aprov_{rel} = \frac{coeficiente\ de\ aproveitamento - coeficiente\ de\ aproveitamento_{máxima}}{coeficiente\ de\ aproveitamento_{máxima}} \geq 0$$

IV - Taxa de Permeabilidade:

$$perm_{rel} = \frac{permeabilidade_{mínimo} - permeabilidade}{permeabilidade_{mínimo}} \geq 0$$

V – Valor da compensação:

$$x = \frac{area\ recuo_{rel} + ocup_{rel} + aprov_{rel} + perm_{rel}}{4}$$

$$compensação = valor\ venal * ((10^{0,1938 * x} - 1)) + vmquad * num_{vagas\ faltantes} * 12$$

a) Compensação: valor em unidade monetária da compensação.

b) Valor venal: corresponde ao valor venal do imóvel objeto da regularização, considerando o lançado pelo município para fins de IPTU referente ao ano imediatamente anterior ao requerimento.

c) Vmquad: valor do metro quadrado do terreno, conforme a planta genérica de valores e critérios de definição do valor do metro para imóveis com mais de uma testada, conforme o artigo 3º da lei 523/2007.

d) Num<sub>vagas faltantes</sub>: corresponde ao número de vagas de estacionamento faltantes para atendimento do Código de Obras desta Municipalidade.

e) Taxa de ocupação: calculada conforme o Código de Obras desta Municipalidade.

f) Taxa de ocupação<sub>máxima</sub>: taxa de ocupação, definida conforme a Lei de

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo desta Municipalidade.

g) Coeficiente de aproveitamento - coeficiente de aproveitamento calculado conforme o Código de Obras desta Municipalidade.

h) Coeficiente de aproveitamento<sub>máximo</sub>: coeficiente de aproveitamento máximo, definido conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

i) Permeabilidade: taxa de permeabilidade, calculada conforme o Código de Obras.

j) Permeabilidade<sub>mínima</sub>: taxa de permeabilidade mínima, definida conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

k) Área<sub>Recuo mínimo</sub>: corresponde a área calculada do atingimento do recuo frontal sobre o imóvel, conforme parâmetros definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

l) Área<sub>sobre o recuo</sub>: corresponde a área calculada da projeção da edificação que se sobrepõe a área do recuo frontal.

**§ 1º** Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei serão destinadas ao Fundo Municipal de Políticas Públicas.

**§ 2º** O débito apurado de acordo com o presente artigo, poderá ser parcelado pelo contribuinte em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, incidindo correção e juros na forma prevista na legislação tributária municipal.

**§ 3º** Em caso de inadimplemento no pagamento de duas parcelas consecutivas ou alternadas, será rescindido automaticamente o parcelamento, ocorrendo vencimento antecipado do total do saldo devedor, a aplicação de uma multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, com a inscrição em dívida ativa.

**§ 4º** Será acrescido o valor da multa nos termos do Anexo IV do Código de Obras.

**Art. 11.** A diferença da área edificada declarada no projeto e a área construída, cadastrada junto ao banco de dados da Divisão de Cadastro Imobiliário, não deverá ser superior a 2,5%.

**Parágrafo Único.** A Divisão de Cadastro Imobiliário emitirá parecer, com o valor venal calculado, conforme a área edificada, nos casos onde a diferença supere o limite apontado no caput do artigo.

**Art. 12.** Após o cumprimento de todas as etapas, a Secretaria Municipal de Urbanismo emitirá o Alvará de Construção Civil, e, após a vistoria da Divisão de Fiscalização, emitirá o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.



PREFEITURA DE  
**FAZENDA  
RIO GRANDE**

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único.** Constará averbação nos documentos descritos no *caput* do artigo, que os mesmos estão sendo emitidos por força da presente lei.

**Art. 13.** As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Urbanismo.

**Art. 14.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas eventuais disposições em contrário.

Fazenda Rio Grande, 31 de março de 2026.

**Luiz Sergio Claudino  
Prefeito em Exercício**

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI Nº 012/2026.  
DE 31 DE MARÇO DE 2026.**

**JUSTIFICATIVA**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade regulamentar o artigo 70 da Lei Complementar n. 269/2025, instituindo, no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande, o Programa de Regularização das Edificações Clandestinas ou Irregulares mediante compensação pecuniária.

A proposição decorre da necessidade de enfrentamento de uma realidade urbanística consolidada no território municipal, caracterizada pela existência de significativo número de edificações executadas sem o devido licenciamento ou em desacordo com os parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística.

Tal cenário gera insegurança jurídica aos proprietários, dificulta a atuação fiscalizatória do Poder Público e compromete o adequado planejamento urbano e territorial do Município.

Nesse contexto, o Programa proposto possui caráter excepcional e temporário, estabelecendo prazo determinado para adesão, com o objetivo de possibilitar a regularização de edificações já consolidadas, especialmente aquelas destinadas à moradia unifamiliar e concluídas até janeiro de 2023.

Trata-se de medida que busca compatibilizar a realidade fática existente com a ordem jurídica urbanística, promovendo a inclusão dessas edificações no sistema formal de controle municipal, sem prejuízo da observância de critérios técnicos mínimos de segurança e habitabilidade.

Importante ressaltar que o projeto estabelece limites claros e objetivos para a regularização, restringindo-a a determinadas desconformidades urbanísticas, vedando expressamente a regularização de construções situadas em áreas públicas, de risco, em desacordo com normas ambientais ou que comprometam a segurança estrutural das edificações e de terceiros.

Tal delimitação evidencia o compromisso da Administração do Município com a preservação do interesse público, da segurança coletiva e do ordenamento territorial.

Além disso, a exigência de apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

Técnica (TRT), reforça o critério de segurança sobre as edificações objeto de regularização, assegurando que apenas construções que atendam às condições mínimas exigidas possam ser incorporadas ao ordenamento urbano formal.

Sob o aspecto administrativo e urbanístico, a instituição do programa permitirá a atualização do cadastro imobiliário municipal, o aprimoramento dos instrumentos de controle e fiscalização, bem como a ampliação da base de arrecadação tributária, com reflexos positivos na prestação de serviços públicos e no planejamento urbano.

Frisa-se, ainda, que a limitação temporal para adesão ao programa impede a perpetuação de práticas irregulares, conferindo caráter excepcional à medida e estimulando a regularização espontânea por parte dos contribuintes, sem afastar a atuação fiscalizatória do Município após o encerramento do prazo estabelecido.

Dessa forma, a presente proposta legislativa se apresenta como instrumento de política pública urbana responsável, alinhado aos Princípios Constitucionais que regem a Administração Pública somado ao interesse público, contribuindo para a regularização do tecido urbano e o fortalecimento da gestão territorial Municipal.

Diante do exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, esperando-se sua aprovação.

**Luiz Sergio Claudino  
Prefeito em Exercício**



Fazenda Rio Grande, 27 de março de 2026.

**Processo:** Análise de Impacto Orçamentário-Financeiro referente ao Projeto de Lei Complementar nº 006/2025, que propõe a redução das taxas de regularização de imóveis.

O presente processo visa apresentação, de possível impacto orçamentário e financeiro a ser gerado com o encaminhamento do projeto de Lei ao Legislativo.

Diante do exposto encaminha-se demonstrativo do Impacto Orçamentário e Financeiro em conformidade ao art. 16 da LRF.

<b>ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO</b>			
<b>ARTIGO 16 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL (101/2000)</b>			
<b>EVENTO</b>	Projeto de Lei Complementar nº 006/2025, que propõe a redução das taxas de regularização de imóveis.		
Criação			
Expansão			
Aperfeiçoamento			
<b>Vigência</b>	<b>Início:</b> 2025	<b>Fim:</b> Indeterminado	
<b>ESTIMATIVA DAS DESPESAS PARA O EXERCÍCIO DE VIGÊNCIA E PARA OS DOIS SEQUENTES</b>			
<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ESTUDO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO</b>			
Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 006/2025			
Interessado: Gabinete do Vereador Joéliton Leal			
<b>1. OBJETO</b>			
O presente estudo tem por finalidade analisar o impacto orçamentário-financeiro decorrente do Projeto de Lei Complementar nº 006/2025, que propõe a redução das taxas de regularização de imóveis, configurando, em tese, renúncia de receita nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF).			
<b>2. BASE DE INFORMAÇÕES</b>			
A análise fundamenta-se na manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual apresentou os seguintes elementos:			
<ul style="list-style-type: none"><li>• O aerolevanteamento de 2023 não permite identificar com precisão o número de imóveis irregulares;</li><li>• Não há base consolidada para mensuração do universo potencial de contribuintes;</li><li>• Durante a vigência da Lei Complementar nº 1.756/2024:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Foram protocolados apenas 10 processos de regularização;</li><li>○ Apenas 2 processos foram concluídos, em razão dos custos envolvidos;</li></ul></li><li>• A adesão ao programa é considerada extremamente baixa (ínfima).</li></ul>			
<b>3. ANÁLISE DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO</b>			



A análise dos dados evidencia que a arrecadação proveniente das taxas de regularização possui baixa representatividade no contexto das receitas municipais, caracterizando-se como receita de reduzida materialidade.

A baixa adesão histórica demonstra que:

- A receita atualmente gerada pelo programa é praticamente irrelevante sob o ponto de vista fiscal;
- A eventual redução das taxas incidirá sobre uma base de arrecadação já reduzida, limitando significativamente qualquer efeito de renúncia.

Adicionalmente, conforme destacado pela Secretaria de Urbanismo:

- Os valores atualmente praticados constituem um fator restritivo à adesão;
- A redução das taxas pode estimular a regularização, ampliando o número de contribuintes participantes.

Dessa forma, sob a ótica econômica e fiscal, o projeto apresenta potencial de:

- Neutralidade orçamentária, ou
- Incremento de arrecadação, em função do aumento da base de contribuintes.

#### **4. ENQUADRAMENTO NA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL**

Considerando:

- A ínfima arrecadação histórica;
- A ausência de base de dados robusta, em razão da baixa adesão;
- E a baixa materialidade da receita envolvida;

Conclui-se que o impacto orçamentário-financeiro decorrente da medida pode ser classificado como:

não significativo do ponto de vista fiscal, não comprometendo as metas de resultado nem o equilíbrio das contas públicas.

#### **5. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, conclui-se que:

1. A receita oriunda das taxas de regularização apresenta baixa relevância orçamentária, conforme demonstrado pela reduzida adesão ao programa vigente;
2. A redução das taxas incide sobre uma base arrecadatória mínima, não sendo capaz de gerar impacto relevante nas finanças municipais;
3. Há indicativos de que a medida pode, inclusive, estimular a adesão e resultar em aumento da arrecadação, ainda que tal efeito não seja mensurável com precisão;
4. Assim, o impacto orçamentário-financeiro da proposta pode ser considerado irrelevante (não significativo), não afetando o equilíbrio fiscal do Município;
5. Diante desse cenário, entende-se que a proposta não compromete as metas fiscais, estando em conformidade com os princípios da responsabilidade na gestão fiscal.

Edson Luiz Szymaciek  
Contador – Secretaria de Planejamento e Finanças  
Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande