



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DA PREFEITA**

DECRETO Nº 403/2025

Estabelece critérios para a regularização e compensação urbanística de Edificações em desacordo com a Legislação Municipal e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 18, incisos VII, X e XXVI da Lei Orgânica do Município e,

CONSIDERANDO que as obras e edificações em desacordo com a legislação municipal vigente ou à época de sua construção, poderão ser exigidas compensações urbanísticas, que compreendem ajustes na edificação, quando se fizer necessário, e/ou pagamento de taxa pelas irregularidades presentes, de acordo com o Código de Obras do Município,

CONSIDERANDO ainda que o processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos, editados pelo Chefe do Poder Executivo,

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o § único, do art. 34 e art. 36, da Lei Complementar Nº 05, de 19 de março de 2025, para dispor sobre o **procedimento administrativo e estabelecer critérios para a análise e aprovação de edificações que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal.**

Art. 2º As edificações a serem regularizadas deverão abrigar os usos e as atividades adequadas ao zoneamento vigente.

Art. 3º O requerimento para o processo de regularização deverá ser instruído com:

I - documento de comprovação de que a edificação foi construída antes da sanção do presente Decreto, podendo ser apresentado:

- a) carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) plantas aerofotogramétricas;
- c) imagens de satélite;
- d) fotos ou outros documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA GABINETE DA PREFEITA

II - documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) emitido por profissional legalmente habilitado;

III - projetos da edificação com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem;

IV - outras questões técnicas que o profissional habilitado julgar pertinentes.

Parágrafo único. Após parecer emitido pela equipe técnica, opinando pela aprovação ou não do requerimento, o (a) secretário (a) de infraestrutura proferirá decisão acatando ou não o pedido.

Art. 4º Poderão ser objeto de regularização as edificações que não atendam os seguintes requisitos da legislação urbanística:

I - taxa de ocupação;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - recuo frontal, lateral, de fundos e entre edificações;

IV - altura da edificação;

V - piso a piso menor que 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

VI - instalação sanitária separada por sexo;

VII - área permeável;

VIII - área destinada a equipamentos para lazer ou recreação;

IX - vagas de bicicleta, automóvel ou multifuncional e sua respectiva área de manobra;

X - compartimentos de permanência prolongada, determinados no Código de Edificação, sem abertura para o exterior;

XI - construção sobre alinhamento oficial;

XII - construção sobre alinhamento predial;

XIII - edificação sobre tubulação ou FSNE - Faixa Sanitária Não Edificante mediante parecer favorável do órgão municipal competente;

XIV - edificação sobre calçada pública.

§ 1º. A regularização prevista no inciso XIII somente se aplica às edificações realizadas até à vigência da Lei nº 812/2008, uma vez que, ora em diante, é requisito para a autorização de construção, nos termos do artigo 12 deste Decreto, pedido de locação/demarcção da obra na secretaria competente, para que sejam demarcadas e confirmadas as medidas das divisas e do alinhamento predial, sob pena de embargo e de demais sanções previstas na legislação municipal.

§ 2º. Será tolerada a regularização de edificações:

a) com abertura na divisa ou com menos de 1,5m (um metro e meio) desta, resguardado o direito de vizinhança estabelecido no art. 1.302 e parágrafo único do Código Civil;

b) com uso não residencial abaixo da cota de enchente 10 (dez) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA GABINETE DA PREFEITA

c) que estejam construídas em balanço sobre a via pública, desde que respeitem:

I - A distância da fiação elétrica determinada pelo órgão responsável;

II - A altura livre mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à via;

III - O afastamento de 80cm (oitenta centímetros) do meio fio ou parecer favorável do órgão municipal competente em caso de medida inferior.

§ 3º. Não serão objeto de regularização as edificações de muros, cercas ou congêneres, assim como aquelas que não observem os regramentos de acessibilidade.

Art. 5º A compensação urbanística será calculada pela seguinte fórmula:

$$\underline{VC = A \times FR \times UFRM \times IC \times LC}$$

Onde:

VC = valor da compensação;

A = área em desacordo com a legislação em m², conforme método de cálculo descrito no Anexo I, que faz parte integrante deste Decreto;

FR = Fator de Referência, conforme determinado no quadro III do Anexo II, que faz parte integrante desta deste Decreto;

IC = Índice de Compensação, conforme determinado no Anexo I, que faz parte integrante desta deste Decreto;

LC = Local da Construção: o coeficiente de multiplicação será definido pela zona fiscal de localização do imóvel, conforme determinado no quadro I do Anexo II, que faz parte integrante desta deste Decreto;

§1º. O Local de construção é informado no cadastro do imóvel.

§2º. O Fator de referência é determinado pela tipologia de uso do equipamento de acordo com o quadro II do Anexo II, que faz parte integrante deste Decreto.

§3º. Após a liquidação da quantia compensatória deverá o interessado ser notificado pela SEINFRA (Secretaria de Infraestrutura do Município), para, no prazo de 10 (dez) dias, impugnar os valores, ou assinar termo de confissão de dívida, realizando o pagamento em cota única ou parcelando.

§4º. No caso de questionamento quanto ao total da área apontada como irregular deverá a Secretaria de Infraestrutura fazer remessa da demanda novamente ao Conselho da Cidade, ocasião em que poderá ser reanalisado o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA GABINETE DA PREFEITA

Art. 6º A compensação urbanística somente incidirá sobre as áreas que estiverem em desacordo com os itens apresentados no art. 4º e utilizarão o índice de compensação conforme determinado no Anexo I.

Parágrafo único. Na hipótese da edificação a ser regularizada exceder a taxa de ocupação ou o coeficiente de aproveitamento e estiver localizada em zoneamentos que permitam a outorga onerosa do direito de construir, deverá ser utilizada os índices da outorga até o máximo permitido em lei, e sobre o excedente construído será utilizado a compensação urbanística, nos termos do anexo Único.

Art. 7º Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas.

Art. 8º O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, desde que cada parcela seja de, no mínimo, R\$ 50,00 (cinquenta reais) para pessoa física e de R\$ 100,00 (cem reais) para pessoa jurídica.

§ 1º Ao valor parcelado deverá ser aplicado juros conforme determinado no Código Tributário Municipal.

§ 2º O não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou não, implicará no cancelamento do parcelamento com a imediata inscrição em dívida ativa do saldo remanescente.

§ 3º É facultado ao contribuinte antecipar parcial ou totalmente o valor de parcelas vincendas com o abatimento dos juros.

§ 4º Nos casos de pagamento em parcela única, a Secretaria de Finanças do Município aplicará o desconto de 15% (quinze por cento), sobre o valor total apurado.

§ 5º O Alvará de construção somente poderá ser retirado após o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento de Débito Não Tributário.

§ 6º A emissão do Habite-se da edificação fica condicionada ao pagamento integral da compensação urbanística.

Art. 9º Os pedidos de regularização de edificações com fundamento neste Decreto não isentam o proprietário do pagamento de tributos, preços públicos e outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

Art. 10. A regularização que trata este Decreto não isenta o proprietário do imóvel do pagamento de eventuais multas emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA GABINETE DA PREFEITA

Art. 11. Ficam isentas da Compensação Urbanística:

I - as edificações de Interesse Cultural;

II - os entes públicos.

Art.12. Fica estabelecido que toda e qualquer construção deverá ser precedida de pedido de locação/demarcção da obra na secretaria competente, para que sejam demarcadas e confirmadas as medidas das divisas e do alinhamento predial, sob pena de embargo e de demais sanções previstas na legislação municipal.

Art. 13. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Guarabira, 06 de agosto de 2025.

Maria Hailea Araújo Toscano
Prefeita



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO I

| QUADRO I – ÍNDICES DE COMPENSAÇÃO E MÉTODO DE CÁLCULO DE ÁREA | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| Item | Irregularidade | Cálculo Compensação | Índice de Compensação |
| 1 | Edificação para uso não residencial abaixo da cota 10m | Incidirá sobre a área computável que esteja sendo atingida pela cota de enchente abaixo de 10m | 1,0 |
| 2 | Ambiente com medida inferior que 2,70m de piso a piso | Incidirá sobre a área computável do(s) ambiente(s) | |
| 3 | Falta área Permeável | Incidirá sobre a área faltante | |
| 4 | Excede a Taxa de Ocupação permitida pelo zoneamento | Incidirá sobre a área computável que esteja acima do permitido | |
| 5 | Excede o Coeficiente de Aproveitamento permitido pelo zoneamento | | |
| 6 | Edificação avança sobre Recuo Frontal | Incidirá sobre a área construída que esteja sobre o recuo / alinhamento | |
| 7 | Edificação avança sobre Recuo Lateral | | |
| 8 | Edificação avança sobre Recuo Fundos | | |
| 9 | Recuo entre edificações não atende $(H+H)/6$ | | |
| 10 | Possui abertura na divisa ou a menos de 1,50m | | |



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DA PREFEITA

| | | | |
|----|--|---|-----|
| 11 | Construção sobre alinhamento predial | | |
| 12 | Excede a Altura da edificação | Incidirá sobre a área das fachadas que excedem a altura permitida | |
| 13 | Excede a Altura da edificação junto à divisa | | |
| 14 | Construção em balanço sobre via pública | Incidirá sobre a área construída que esteja sobre a via | 1,3 |
| 15 | Construção invadindo calçada pública | Incidirá sobre a área construída que esteja sobre a calçada | 1,5 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO II

| QUADRO I – LOCAL DE CONSTRUÇÃO | |
|---------------------------------------|-----------|
| CENTRO | LC = 1,0 |
| BAIRROS | LC = 0,75 |
| ZONA RURAL | LC = 0,50 |

| QUADRO II – CARACTERIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO SEGUNDO O USO | |
|--|--|
| TIPOLOGIA | DESCRIÇÃO |
| LOTEAMENTO (LOT) | Parcelamento do solo urbano, na qual uma área maior de terra é dividida em lotes menores, destinados à edificação ou uso urbano, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e disponibilização de áreas para equipamento urbano e comunitário. |
| HABITACIONAL (HAB) | Edificações destinadas a habitações permanentes ou transitórias. Casas, Habitações coletivas, Hotéis, Motéis, Pousadas e afins. |
| COLETIVO (COL) | Destinado a educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e religiosos. Igrejas, Cinema, Teatros, Ambulatórios, Hospitais, Centro culturais, Escolas e afins. |
| COMÉRCIO E SERVIÇOS (COM) | Atividades de empréstimo de mão de obra e/ou venda de mercadorias e assistências. |
| INDUSTRIAL E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS LOGÍSTICOS (IND) | Atividades de grande porte em galpões ou assemelhados com a comercialização de materiais e/ou transformação e criação de itens. |
| EXTRATIVISTA (EXT) | Atividades de turismo que utilizam de forma sustentável, o patrimônio cultural e natural. |
| ECOTURISMO (ECO) | Atividades de Extração mineral e/ou vegetal. |
| AGROPECUÁRIO (AGR) | Atividades agrícolas. |



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DA PREFEITA

| QUADRO III – DETERMINAÇÃO DO FATOR DE REFERÊNCIA (RF) | |
|--|---------------------------------|
| TIPOLOGIA | FATOR DE REFERÊNCIA (RF) |
| LOTEAMENTO (LOT) | 50 |
| HABITACIONAL (HAB) | 100 |
| COLETIVO (COL) | 50 |
| COMÉRCIO E SERVIÇOS (COM) | 10 |
| INDUSTRIAL E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS LOGÍSTICOS (IND) | 10 |
| EXTRATIVISTA (EXT) | 20 |
| ECOTURISMO (ECO) | 20 |
| AGROPECUÁRIO (AGR) | 20 |