PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° xxxxxx/xxxx

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE CELSO RAMOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 77, III, da Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

Art. 1º As construções irregulares e/ou clandestinas existentes no Município de Governador Celso Ramos, concluídas até 31 de dezembro de 2020, poderão ser regularizadas na forma desta Lei Complementar, desde que atendam aos critérios urbanísticos, ambientais e sanitários nela estabelecidos.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar:

I – Considera-se *irregular* a edificação executada em desacordo com projeto aprovado e licenciado pelos órgãos competentes da Prefeitura;

II – Considera-se *clandestina* a edificação executada sem qualquer aprovação ou licenciamento junto ao Município.

§ 2º A regularização ocorrerá por meio de sistema de autodeclaração de conformidade, formalizada mediante declaração firmada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com firma reconhecida em cartório ou por assinatura digital, assumindo ambos responsabilidade solidária pelo cumprimento integral das exigências legais e regulamentares.

§ 3º Para fins de instrução do processo de regularização, deverão ser apresentados, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário ou por seu representante legal;

II – Autodeclaração de conformidade referida no § 2º deste artigo;

III – Declaração do Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal ou, alternativamente, 03 (três) declarações de confrontantes e/ou vizinhos com firma reconhecida em cartório, atestando que a edificação se encontrava concluída em 31 de dezembro de 2020 e apresentava condições mínimas de habitabilidade;

IV – Anuência do condomínio, quando aplicável;

V – Certidão de aforamento expedida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, nos casos de ocupação de área de marinha;

VI – Licença ou autorização do órgão ambiental competente, quando aplicável;

VII – Cópia dos documentos pessoais do proprietário e do responsável técnico (RG e CPF);

VIII – ART, RRT ou TRT de regularização da edificação, abrangendo a estrutura, instalações elétricas, rede hidrossanitária e sistema de prevenção de incêndio, quando exigido:

a) O responsável técnico deverá estar com cadastro vigente no munícipio.

IX – Projeto de regularização conforme estabelecido em ato normativo municipal;

X – Tabela de Incorporação conforme NBR 12.721, nos casos de edificações multifamiliares;

XI – Alvará de construção e/ou habite-se anteriormente emitidos, quando houver;

XII – Cópia da matrícula atualizada do imóvel e/ou escritura pública de posse ou contrato de compra e venda:

a) Na ausência desses, poderá ser apresentada declaração de posse com firma reconhecida, acompanhada de declaração de três testemunhas.

XIII – Habite-se ou documento equivalente expedido pelo Corpo de Bombeiros, exceto para edificações de uso residencial unifamiliar e comerciais com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

XIV – Comprovante de recolhimento da multa prevista nesta Lei;

XV – Certidão Negativa de Débitos (CND) referente ao imóvel ou à gleba em que estiver inserido.

§ 4º As edificações multifamiliares concluídas antes da vigência da Lei nº 1.232/2017 estarão dispensadas da obrigatoriedade de implantação de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) privada, desde que:

I – estejam conectadas à rede pública de coleta e tratamento de esgoto; ou

II – possuam sistema próprio de tratamento, com tanque séptico, tratamento complementar e disposição final dos efluentes, conforme legislações aplicáveis.

§ 5º As construções multifamiliares concluídas após a vigência da Lei nº 1.232/2017 deverão observar o disposto na legislação vigente.

Art. 2º Os parâmetros urbanísticos relativos a afastamentos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices serão analisados com base na Lei nº 1.773/2023 – Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Governador Celso Ramos.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização com fundamento nesta Lei Complementar as edificações:

I – Localizadas em áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal aplicável;

II – Tombadas ou de interesse histórico, sem parecer favorável do órgão competente;

III – Implantadas em áreas de risco, assim definidas pelos órgãos técnicos competentes;

IV – Situadas em faixa de domínio de rodovia estadual ou federal, sem parecer favorável do respectivo órgão competente;

V – Inseridas na zona de proteção da Área de Proteção Ambiental (APA) de Anhatomirim, sem parecer favorável do órgão ambiental competente;

VI – Que impeçam a continuidade da caixa de via existente, salvo nos casos em que fique comprovada a existência de situações históricas, topográficas ou viárias específicas, conforme ato normativo municipal.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada existente, na data prevista no caput do art. 1º, a construção, reforma ou ampliação que

esteja concluída e apresente condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e acessibilidade.

§ 1º Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar, obrigatoriamente, os seguintes critérios:

I – Estrutura;

II – Instalações elétricas;

III – Instalações hidrossanitárias;

IV – Vedação;

V – Cobertura;

VI – Segurança.

§ 2º A Municipalidade poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a mobilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 3º Em terrenos com mais de uma edificação, poderão ser regularizadas unidades autônomas, desde que todas as construções estejam corretamente locadas na planta de situação e observadas as seguintes condições:

I – Em terrenos com até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderão ser regularizadas até 3 (três) edificações;

II – Em terrenos com até 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados), poderão ser regularizadas até 7 (sete) edificações;

III – Em terrenos com até 1.440 m² (mil quatrocentos e quarenta metros quadrados), poderão ser regularizadas até 12 (doze) edificações.

Art. 5º Somente será admitida a regularização de edificações que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I – Conformidade com os usos permitidos pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na respectiva zona;

II – Atendimento às normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como à legislação municipal, estadual ou federal correlata referente à execução dos passeios públicos;

III – Observância das normas sanitárias aplicáveis;

IV – Cumprimento das normas de segurança, quando exigidas.

Parágrafo único. As edificações deverão dispor de passeio público em conformidade com as normas de acessibilidade. As exceções serão regulamentadas por ato normativo municipal, considerando situações de impossibilidade técnica, peculiaridades históricas ou características viárias locais.

Art. 6º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos de propriedade, condomínio, vizinhança ou Regularização Fundiária (REURB) ficará condicionada à decisão final da ação respectiva.

Parágrafo único. Na hipótese de as ações judiciais em andamento terem sido motivadas justamente pela ausência de regularidade perante esta municipalidade, após finalizado o procedimento de regularização nos termos dessa lei, a Procuradoria-Geral do Município estará autorizada a protocolar desistência do processo.

Art. 7º O licenciamento para regularização, com a consequente emissão de alvará de regularização e habite-se mediante declaração de conformidade, será concedido com base na documentação e nos projetos apresentados, sendo de responsabilidade exclusiva e solidária do proprietário, possuidor, requerente e do responsável técnico pela regularização o cumprimento dessa legislação, bem como a veracidade das informações prestadas.

§ 1º Os projetos arquitetônicos apresentados poderão ser auditados por amostragem.

§ 2º Caso seja identificada desconformidade entre o projeto registrado e a legislação ou normas vigentes, será determinado o imediato cancelamento do habite-se e do habite-se sanitário expedidos, bem como a autuação por infração, nos termos da legislação complementar aplicável.

§ 3º O profissional responsável pela elaboração do projeto em desconformidade com a legislação e normas vigentes estará sujeito à aplicação de multas e sanções administrativas, regulamentadas por lei específica, incluindo a denúncia junto ao respectivo conselho profissional (CREA, CAU, CFT, entre outros).

§ 4º Os profissionais responsáveis por projetos elaborados em desconformidade com esta Lei Complementar serão impedidos de atuar em processos

administrativos instaurados com fundamento nesta Lei pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 8º Será emitido alvará de regularização e reforma, previamente à expedição do habite-se, sempre que forem necessárias adequações, desde que apresentados os documentos previstos no §4º do Artigo 1º desta Lei.

Parágrafo único. Não será exigida a emissão de alvará de regularização e reforma para adequações relacionadas à acessibilidade em áreas públicas, tais como calçadas e passeios.

Art. 9º Antes da emissão do habite-se e do habite-se sanitário, o Município realizará as vistorias técnicas necessárias para verificação da conformidade da edificação com o projeto apresentado e com as normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e de segurança aplicáveis.

§ 1º As vistorias serão efetuadas pelos fiscais competentes, que poderão solicitar complementação documental ou correções para garantir a segurança e habitabilidade do imóvel.

§ 2º O projeto de regularização somente poderá ser aprovado após a realização das vistorias previstas no caput.

Art. 10º Desde que devidamente aprovados os projetos e comprovado o recolhimento da multa compensatória, serão concedidos alvará de regularização, habite-se e habite-se sanitário, conjuntamente.

Art. 11. Para obtenção dos benefícios previstos nesta Lei Complementar, relacionados à regularização de construções irregulares ou clandestinas o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, calculada da seguinte forma:

I – Para imóveis residenciais unifamiliares e multifamiliares: 0,010 (zero vírgula zero dez) do Custo Unitário Básico Médio de Santa Catarina (CUB/m²/SC), por metro quadrado de área construída, conforme o CUB médio vigente no mês de abertura do processo administrativo;

II – Para imóveis não residenciais: 0,015 (zero vírgula zero quinze) do CUB/m²/SC, por metro quadrado de área construída, conforme o CUB médio vigente no mês de abertura do processo administrativo;

III – Para imóveis de uso misto:
a) Na parte residencial: aplica-se o valor de 0,010 (zero vírgula zero dez) do CUB/m²/SC por metro quadrado, conforme o CUB médio vigente no mês de abertura do processo administrativo;
b) Na parte não residencial: aplica-se o valor de 0,015 (zero vírgula zero quinze) do CUB/m²/SC por metro quadrado, conforme o CUB médio vigente no mês de abertura do processo administrativo.

§ 1º A multa compensatória prevista nos incisos anteriores será acrescida dos seguintes percentuais adicionais, conforme a existência das irregularidades abaixo especificadas:

a) Ultrapassagem do número máximo de pavimentos: acréscimo de 20% (vinte por cento) para cada pavimento excedente;

b) Ultrapassagem do coeficiente de aproveitamento máximo: acréscimo de 20% (vinte por cento);

c) Ocupação do recuo frontal: acréscimo de 20% (vinte por cento) para cada metro linear ou fração que avançar sobre o recuo;

d) Ocupação dos afastamentos laterais ou de fundos, quando exigíveis: acréscimo de 20% (vinte por cento) para cada metro linear ou fração que avançar;

e) Ausência do número mínimo de vagas de estacionamento: acréscimo de 10% (dez por cento) para cada vaga faltante;

f) Ausência da área mínima de infiltração: acréscimo de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) para cada metro quadrado ou fração em déficit;

g) Ultrapassagem da taxa de ocupação máxima: acréscimo de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) para cada metro quadrado ou fração excedente.

§ 2º Os percentuais adicionais previstos no § 1º incidirão sobre o valor-base da multa obtido nos termos dos incisos I, II e III deste artigo.

§ 3º Ficam dispensadas de multa adicional as infrações não previstas nos incisos do § 1º deste artigo, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis previstas na legislação urbanística, ambiental ou sanitária aplicável.

§ 4º A base de cálculo da multa compensatória observará os seguintes critérios:

I – Para edificações irregulares, nos termos do artigo 1º desta Lei Complementar, considerar-se-á apenas a área construída que efetivamente infringiu o licenciamento original;

II – Para edificações clandestinas, nos termos do artigo 1º desta Lei Complementar, considerar-se-á a área total da construção.

§ 5º Nos casos em que o imóvel possua construção parcial previamente regularizada, mediante habite-se e/ou alvará de construção expedido anteriormente, tal circunstância deverá ser informada no projeto arquitetônico apresentado, com a devida indicação do número do referido habite-se e/ou alvará.

§ 6º A aplicação da multa compensatória prevista neste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

Art.12. O pagamento da multa compensatória prevista nesta Lei Complementar poderá ser realizado das seguintes formas:

I – Em cota única, com os seguintes descontos aplicáveis de acordo com a área construída:

a) 80% (oitenta por cento) de desconto para construções com até 100 m²;

b) 70% (setenta por cento) de desconto para construções entre 101 m² e 200 m²;

c) 60% (sessenta por cento) de desconto para construções entre 201 m² e 300 m²;

d) 50% (cinquenta por cento) de desconto para construções com área superior a 300 m²;

II – De forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas.

Parágrafo único. Ficam isentos do pagamento da multa compensatória, a construção unifamiliar de até 70 m² (setenta metros quadrados), cujos contribuintes forem isentos do recolhimento de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), em relação ao corrente ano e aos 5 (cinco) anteriores, e os órgãos da Administração Púbica Direta ou Indireta, da União, do Estado e do Município, bem como suas respectivas Autarquias, Empresas Públicas, Sociedades de Economia Mista sob seu controle e as Fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público.

Art. 13. Nos casos em que a edificação a ser regularizada ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico do terreno, o interessado deverá, além do pagamento da multa compensatória prevista nesta Lei Complementar, recolher a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com base nos critérios estabelecidos na legislação municipal que regula a OODC.

§ 1º A obrigatoriedade de recolhimento da OODC não se aplica às edificações unifamiliares.

§ 2º A análise dos afastamentos nos casos previstos no caput será feita conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação específica da OODC.

§ 3º O pagamento da OODC não exime o interessado da incidência da multa compensatória adicional prevista no § 1º do artigo 11, quando houver extrapolação de parâmetros urbanísticos.

Art. 14. Para os fins desta Lei Complementar, fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis aos demais instrumentos urbanísticos.

Art. 15. Para fins de obtenção dos benefícios previstos nesta Lei Complementar, relacionados à regularização de construções irregulares ou clandestinas, será admitida a emissão do documento de regularização mediante o recolhimento de, no mínimo, uma parcela da multa compensatória devida.

Art. 16. Havendo paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias, por culpa do interessado, o processo será arquivado, com a anulação de todos os atos administrativos até então praticados, garantidos o contraditório e a ampla defesa, mediante decisão devidamente fundamentada pela autoridade competente.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 1.594, de 12 de setembro de 2022.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Governador Celso Ramos, xx de xxxxx de 2025.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA
Prefeito Municipal