

Ofício n. 179/2022

Quilombo/SC, 13 de setembro de 2022.

**EXMA.
LEILA DIONE SCHAEFER
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
QUILOMBO – SC**

**SENHORA PRESIDENTE
SENHORES VEREADORES**

Cumprimentando-os cordialmente, sirvo-me do presente, com fundamento nas atribuições de meu cargo e com fulcro no que determina a Lei Orgânica Municipal, solicitar a substituição do Projeto de Lei Complementar encaminhado através da Mensagem 030/2022.

Constatou-se a necessidade de pequenas alterações na minuta do Projeto de Lei Complementar.

Assim, substituo o Projeto de Lei Complementar encaminhado pela Mensagem 030/2022, pela Minuta da Proposição em anexo a este Ofício. Contudo, o teor da Mensagem mencionada permanece inalterada.

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para renovar protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Silvano De Pariz
Prefeito Municipal

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº/2022 – DE DE
DE 2022.**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU
CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE
QUILOMBO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Quilombo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER**, a todos os habitantes do Município de Quilombo, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Fica, o Município de Quilombo, autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em lei, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, e obedecidas as regras desta Lei Complementar.

Art. 2º Para a regularização prevista nesta Lei Complementar, o Poder Público fica autorizado a celebrar termo de compromisso de ajustamento de conduta, com pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela construção, ampliação e/ou reformas que tenham sido executadas em desacordo com a legislação municipal.

§ 1º Os protocolos dos pedidos de regularização de que trata esta Lei Complementar poderão ser efetuados para edificações construídas até 31 de dezembro de 2021.

§ 2º Toda e qualquer edificação que tiver iniciada a sua execução após a data supracitada no § 1º não poderá ser contemplada com o benefício desta Lei Complementar.

§ 3º Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

§ 4º Para efeitos do que trata esta Lei Complementar, considera-se:

I - Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada

total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

III - Construção irregular parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;

IV - Uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.

Capítulo II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Para o devido enquadramento em relação à data de início e conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar ao menos um dos documentos abaixo:

I - Certidão de lançamento predial;

II - Plantas aerofotogramétricas;

III - Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth, acompanhada de laudo do responsável técnico, com emissão de ART/RRT definindo a área e data de conclusão da obra;

IV - Fotos, faturas de fornecimento de água, energia elétrica, ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada;

V - Baixa da ART/RRT do responsável técnico.

Parágrafo único. Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica do Setor de Engenharia, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado sobre a data de início e conclusão da edificação.

Art. 4º Para efeitos de aplicação da presente Lei Complementar, considerar-se-á obra concluída a edificação que estiver em condições de habitabilidade, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. O proprietário, o promissário comprador, o legítimo possuidor ou o representante legal dos legitimados, estes desde que devidamente constituído para este fim, apresentará requerimento solicitando regularização, acompanhado dos projetos e documentações previstas na presente Lei Complementar.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - Estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, e faixa destinadas a alargamento de vias públicas;

II - Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias

estaduais e federais, lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição, de acordo com legislação vigente;

III - Causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;

IV - Desrespeitem o zoneamento do Plano Diretor, quanto ao padrão de incomodidade estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação;

V - Estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei; e

VI - Cujas aberturas estejam em recuo inferior a 1,50m (um virgula cinco metros) em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo se a edificação tiver sido concluída há mais de 1 ano e 1 dia sem oposição, ou com autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário lindeiro.

Art. 6º São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico, e que tenham sido construídas de modo irreversível quanto à estrutura e adequação espacial.

§ 1º Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto térmico, acústico, ventilação, ausência total de umidade, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

§ 2º São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

Art. 7º Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei Complementar, as edificações que possuírem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Recuos;

II - Afastamentos;

III - Taxa de ocupação;

IV - Coeficiente de aproveitamento;

V - Projeção de sacadas sobre o recuo e/ou passeio público;

VI - Número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior a exigida;

VII - Taxa de permeabilidade;

VIII - Altura da edificação e acréscimo de gabarito;

IX - Regularização de Elevadores;

X - Altura de paredes cegas superiores ao permitido;

XI - Demais irregularidades não previstas no Artigo 5º.

Art. 8º Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, a iluminação e a ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento).

Art. 9º Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, os compartimentos das edificações residenciais poderão sofrer uma tolerância de redução de até 30% (trinta por cento).

Art. 10 O número de vagas de estacionamento e garagens poderá sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento).

Art. 11 A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário ou responsável pelo imóvel, dos seguintes documentos:

I - Requerimento do interessado contendo:

- a)** Qualificação do requerente;
- b)** Localização por georreferenciamento da construção irregular (UTM, SIRGAS 2000/ZONA 22 S);
- c)** Solicitação de regularização da obra edificada;
- d)** Cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
- e)** Declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei, pela veracidade as informações prestadas;
- f)** Cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel;
- g)** Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- h)** Comprovação de quitação das multas e pendências, fora do período decadencial de 05 anos, que deram origem ao embargo da obra;
- i)** Certidão negativa ou positiva de Ações Demolitórias ou Execuções Fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular;
- j)** Certidão negativa junto ao IBAMA e IMA;
- k)** Termo de compromisso, onde o mesmo compromete-se, quando solicitado pelo Município, a demolir a parte edificada da projeção de sacada e/ou pavimento sobre o logradouro público, abstendo-se a municipalidade da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que pago a multa correspondente para a regularização prevista nesta Lei.

Art. 12 A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação, pelo responsável técnico, de projeto arquitetônico constando:

I - Planta de situação;

II - Planta de locação contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote o quadro de áreas da mesma;

- III** - Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- IV** - 02 (dois) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- V** - Fachada frontal;
- VI** - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à regularização da obra;
- VII** - Laudo Técnico com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade e acessibilidade;
- VIII** - No selo de identificação de cada prancha deverá constar: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI";
- IX** - Para edificações que não sejam unifamiliares, cópia do Atestado de Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- X** - Apresentação do atestado de aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- XI** - Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença, bem como da contrapartida financeira correspondente à regularização da obra, prevista nesta Lei Complementar e, anuência da sociedade condominial, quando for o caso.

Parágrafo único. A representação gráfica das plantas deverá ser realizada nos padrões do Projeto Legal, quando houver previsão legal para o mesmo.

Art. 13 A expedição do Alvará de Regularização e do Habite-se serão concomitantes e ficarão condicionados à apresentação do Atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros e Licenciamento Ambiental, expedido pelos órgãos competentes, quando exigidos em função das características e uso da edificação e certidão de regularização fiscal.

Art. 14 As regularizações, para qualquer tipo de edificação, somente serão efetivadas mediante o pagamento de uma contrapartida financeira (compensação urbanística), conforme estabelecido nesta Lei Complementar, salvo os casos constantes do Art. 19 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os requerimentos de regularização de obras e construções de que trata esta Lei Complementar serão autuados através de procedimentos próprios, que serão numerados conforme a ordem cronológica de sua protocolização no Setor de Protocolos, que manterá o controle dos protocolos e atuará, em tais procedimentos, com as mesmas práticas de controle, gestão e tramitação de processos administrativos dispostas no Código de Obras, e seguindo a mesma fila de análise de projetos.

Capítulo III

DO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 15 São medidas compensatórias para a regularização de edificações, o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

§ 1º O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no CUB médio - Custo Unitário Básico da Construção Civil (médio), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Santa Catarina - SINDUSCON SC, e no zoneamento municipal, devendo obedecer aos índices da tabela abaixo, que poderão ser cumulativas conforme a infração cometida:

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ATÉ 100 m²:

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m²) x 0,03 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m²) x 0,03 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,1 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
9 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,1 CUB

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL DE 101 ATÉ 200 m²:

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m²) x 0,06 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m²) x 0,06 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,2 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
9 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,2 CUB

Considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ACIMA DE 201 m² (Independente do padrão de acabamento):

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
------------------------------------	--

2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m²) x 0,10 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m²) x 0,10 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,3 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
9 - Instalação de elevador abaixo do mínimo legal:	0,3 CUB por elevador suprimido
10 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,3 CUB

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE MODIFICADORES DE VALOR - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NOS BAIRROS, AVENIDAS, RODOVIAS E EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR ATÉ 100M²

MV = Situação Modificadora de Valor

UMA DAS TESTADAS PARA A AVENIDA	1,5
CENTRO	1,0
BAIRROS	1,0

*edificações residenciais e mistas (residencial+comercial) serão cobradas pelo bairro em que se encontram quando às margens de rodovias.

**a utilização da Modificação de Valor para edificação unifamiliar até 100m² exclui a Modificação de Valor por Bairro, Avenida e Rodovia.

§ 2º Em caso da área do imóvel abranger mais de uma localização, prevalecerá o MV da localização mais restritiva.

§ 3º O valor referente à compensação urbanística deverá ser pago à vista até o montante de 10 UFM e, nos valores acima deste, em até 24 (vinte e quatro) parcelas com vencimento mensal e consecutivo, devidamente atualizadas pela SELIC, sendo condicionante para a obtenção imediata do Alvará de Regularização e Habite-se a quitação total do valor devido.

§ 4º A quitação total do valor devido poderá ser realizada também por cartão de débito, PIX, ou cartão de crédito.

§ 5º O pagamento parcelado no cartão de crédito também será considerado como pago à vista.

§ 6º O valor referente à parcela mínima será de 01 UFM para pessoa física e 02 UFM para pessoa jurídica.

§ 7º Serão isentos de pagamento de contrapartida financeira as entidades públicas.

§ 8º Para efeito de atendimento desta lei, as infrações constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo sua regularização exigir o pagamento do somatório dos valores referentes a cada uma das compensações urbanísticas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada.

Art. 16 As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, à paralisação ou à interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido definitivamente regularizadas com base nesta Lei Complementar, e, devidamente atestada sua regularidade pelo Setor de Engenharia, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover o pagamento das custas judiciais e emolumentos.

§ 1º Após o protocolo do procedimento de regularização, deve ser comunicado o Setor Jurídico do Município para que sejam tomadas as devidas providências em relação às demandas judiciais citada no *caput* deste artigo.

§ 2º Os honorários advocatícios de que trata o *caput* deste artigo, serão arbitrados segundo os limites previstos no § 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, cujo valor do proveito econômico obtido pelo proprietário ou responsável da construção irregular será avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária, mediante provocação de qualquer das partes processuais, e, posteriormente, comunicado nos autos da demanda judicial.

§ 3º Nos casos em que a solicitação da avaliação não tenha sido provocada pelo Setor Jurídico do Município, à parte ou o departamento solicitante comunicará aquela do seu resultado, tão logo seja cientificado pela Comissão Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária.

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

Art. 18 A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis, pelas obrigações e responsabilidades decorrentes da legislação de parcelamento do solo.

Art. 19 Os interessados ficarão isentos do pagamento da contrapartida financeira para regularização da construção quando:

- I** - O imóvel, quando de sua construção, tiver sido edificado em local situado fora do perímetro urbano vigente à época;
- II** - O imóvel estiver totalmente construído até a data de 15 de julho de 1996;
- III** - O imóvel tombado como patrimônio histórico pelo município, estado ou união;
- IV** - Comprovada a baixa renda mediante inscrição no Cadastro Único – Dataprev, bem como avaliação técnica por meio de Assistente Social do Município de Quilombo/SC.

§ 1º A isenção prevista nos incisos I e II do caput deste artigo será solicitada em requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.

§ 2º Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher o valor da contribuição urbanística devida, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

§ 3º Para os fins do § 2º deste artigo, a autoridade competente será a Comissão nomeada por Decreto Municipal.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 As construções para fins residências unifamiliares de até 70m² (madeira ou mista - madeira e alvenaria), ficam isentas da apresentação do projeto arquitetônico, devendo apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), laudo técnico, planta de situação/locação e quadro de áreas.

Art. 21 A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou a permanência de atividades irregulares porventura instalados no imóvel.

Art. 22 O Poder Executivo Municipal realizará vistoria na edificação para expedição do alvará de regularização e habite - se, podendo haver vistoria complementar sempre que necessário.

Art. 23 Todas as edificações a serem regularizadas nos termos da presente Lei, deverão ser dotadas de sistema de tratamento individual de esgotamento sanitário, devidamente dimensionados conforme normativas vigentes.

Art. 24 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Quilombo.

Art. 25 Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a tomar as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei Complementar, prescritas em Decreto se necessário.

Art. 26 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal, em de de 2022.

SILVANO DE PARIZ

Prefeito Municipal de Quilombo