



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14/2021.

REGULARIZAÇÃO DE OBRAS. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. Estabelece regras e critérios, em caráter excepcional, para a aprovação e regularização urbanística de obras e edificações no Município de Santo Amaro da Imperatriz, por meio da celebração de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Santo Amaro da Imperatriz, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

Procedimento Administrativo

Art. 1º Esta lei estabelece regras e critérios, em caráter excepcional, para a aprovação e regularização urbanística de obras e edificações no Município de Santo Amaro da Imperatriz, por meio da celebração de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC perante o órgão municipal competente, aplicando-se, especialmente, aos seguintes casos:

I – Obras e edificações irregulares iniciadas, comprovadamente, há mais de 01 (um) ano; e

II – Obras e edificações aprovadas e licenciadas pelo Município e já concluídas, cuja execução não respeitou ou está em desacordo com o projeto aprovado.

§ 1º Considera-se obra ou edificação irregular, para fins de aplicação desta lei, aquela que foi construída sem prévia aprovação ou licença urbanística do órgão municipal competente, ou ainda, aquela que foi construída em desacordo com as determinações e critérios técnicos estabelecidos na legislação urbanística municipal, em especial o Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, entre outros.

§ 2º Esta lei não altera a regra geral de que toda obra ou edificação no Município necessita se submeter à prévia aprovação e licenciamento urbanístico perante o órgão municipal competente, de acordo com a legislação em vigor e seus parâmetros técnicos.

§ 3º Esta lei não se aplica à regularização de núcleos urbanos informais ou de parcelamentos irregulares do solo.

§ 4º Esta lei não se aplica às obras e edificações irregulares que comprovadamente estejam inseridas em áreas de preservação permanente - APP ou outras áreas com restrição ambiental, quando legalmente não forem passíveis de uso, ocupação ou regularização, conforme parecer técnico emitido pelo Setor de Meio Ambiente do Município de Santo Amaro da Imperatriz.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º Respeitado o objeto de aplicação desta lei, nos termos do artigo 1º, fica o Município de Santo Amaro da Imperatriz, autorizado a aprovar projetos, licenciar e emitir habite-se para construções, reformas e ampliações de obras e edificações irregulares já construídas, e que não atendam às determinações e critérios técnicos da legislação urbanística municipal ou do projeto previamente aprovado pelo Município, de acordo com parecer emitido pela comissão de infraestrutura e urbanismo.

Art. 3º A regularização da obra ou edificação irregular, mediante a aprovação de projetos, licenciamento e emissão de habite-se, será formalizada por meio da celebração de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC entre o responsável ou proprietário da obra ou edificação, denominado “compromissário”, e pela comissão de infraestrutura e urbanismo, onde ficarão expressamente indicadas as obrigações das partes e as penalidades aplicadas.

§ 1º No Termo de Ajustamento de Conduta - TAC deverá obrigatoriamente constar:

I – Nome ou razão social do compromissário;

II – Endereço completo do compromissário e da obra ou edificação objeto do TAC;

III – Qualificação completa do compromissário, com indicação do CPF e RG;

IV – Número do processo administrativo instaurado perante o Município, onde se requereu a formalização do TAC e a regularização da obra ou edificação;

V – Descrição da obra ou edificação objeto do TAC;

VI – Descrição pormenorizada das infrações, parâmetros, critérios ou itens da obra ou edificação em desacordo com a legislação urbanística municipal ou com o projeto anteriormente aprovado, por meio de parecer técnico conclusivo expedido pela comissão de infraestrutura e urbanismo, que deverá indicar expressamente os itens da obra ou edificação que estão sendo regularizados por meio do TAC, os eventuais itens que não são passíveis de regularização e os itens que eventualmente merecem ser adequados, removidos e/ou demolidos na obra ou edificação;

VII – Valor total consolidado da multa devida pelo compromissário, expressa em moeda corrente nacional, devendo constar a rota de cálculo com a indicação clara dos valores e dos parâmetros utilizados para mensurar a penalidade imposta, bem como os índices de juro e correção monetária para o caso de não pagamento;

VIII – Cláusula esclarecendo que o TAC firmado entre as partes constitui título executivo extrajudicial, podendo ser diretamente executado em Juízo caso descumprida alguma de suas condições; e

IX – Data e assinaturas do compromissário, do Diretor de Infraestrutura e Urbanismo do Município e do servidor público responsável pelo parecer técnico, bem como de duas testemunhas.

Art. 4º. Para efeitos desta lei





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros e critérios técnicos, bem como os valores das multas a serem aplicadas, para cada item que se encontrar em desacordo com a legislação urbanística municipal para as obras iniciadas de 23/12/2016 à 19/12/2019, deve ser aplicada a seguinte tabela de referência por tipo de edificação:

TIPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR EM UFRM
RESIDENCIAL	10 UFRM
COMERCIAL	15 UFRM
INDUSTRIAL	20 UFRM

I – Quando o erro ou desatendimento para o devido parâmetro ou critério técnico analisado possuir valor menor que o estabelecido na legislação vigente para as obras iniciadas no período de 23/12/2016 à 19/12/2019, o valor da multa a ser aplicada será o resultado obtido da multiplicação do VTE (valor do tipo da edificação) pela AD (área em desatendimento a legislação) multiplicado pelo valor da UFRM:

$$\text{VTE} \times \text{AD} \times \text{UFRM} = \text{MULTA A SER APLICADA NO TAC}$$

II – Quando o erro ou desatendimento para o devido parâmetro ou critério técnico analisado possuir valor maior que o estabelecido na legislação vigente para as obras iniciadas no período de 23/12/2016 à 19/12/2019, o valor da multa a ser aplicada será o resultado obtido da multiplicação do VTE (valor do tipo da edificação) pela AD (área em desatendimento a legislação) multiplicado pelo valor da UFRM:

$$\text{VTE} \times \text{AD} \times \text{UFRM} = \text{MULTA A SER APLICADA NO TAC}$$

§ 1º Todos os itens da obra ou edificação em desacordo com a legislação urbanística municipal ou com o projeto anteriormente aprovado serão considerados e calculados de forma cumulativa para se chegar ao valor total consolidado da multa.

§ 2º A postulante celebração do TAC deverá comprovar a data de início da obra ou edificação mediante apresentação de pelo menos um dos seguintes documentos:

I – Baixa de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TFT) emitidas pelos respectivos Conselhos de fiscalização;

II – Certidão de lançamento de imóvel ou edificação emitida pelo órgão competente do Município.

III – Notas fiscais de materiais empregados.

§ 3º Fica concedida isenção de 100% (cem por cento) das multas para as obras e edificações de posse ou propriedade do Município e das entidades e instituições declaradas de utilidade pública pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz e que possuam convênio, subvenção social ou termo de parceria firmado com o Poder Executivo Municipal, dentro das





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

seguintes áreas: educação, saúde, segurança pública, assistência social, habitação, cultura, esporte, lazer e meio ambiente, nos últimos 36 (trinta e seis) meses.

Art. 5º Fica excepcionalmente autorizada a celebração de TAC e a regularização de obras ou edificações que tenham sido iniciadas entre 20/12/2019 à 20/12/2021, a critério da comissão de infraestrutura e urbanismo, devendo, porém, deve ser levada em conta a seguinte tabela de referencia:

TIPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR EM UFRM
RESIDENCIAL	15 UFRM
COMERCIAL	20 UFRM
INDUSTRIAL	25 UFRM

I – Quando o erro ou desatendimento para o devido parâmetro ou critério técnico analisado possuir valor menor que o estabelecido na legislação vigente para as obras iniciadas no período de 20/12/2019 à 20/12/2020, o valor da multa a ser aplicada será o resultado obtido da multiplicação do VTE (valor do tipo da edificação) pela AD (área em desatendimento a legislação) multiplicado pelo valor da UFRM:

$$\text{VTE} \times \text{AD} \times \text{UFRM} = \text{MULTA A SER APLICADA NO TAC}$$

II – Quando o erro ou desatendimento para o devido parâmetro ou critério técnico analisado possuir valor maior que o estabelecido na legislação vigente para as obras iniciadas no período de 20/12/2019 à 20/12/2020, o valor da multa a ser aplicada será o resultado obtido da multiplicação do VTE (valor do tipo da edificação) pela AD (área em desatendimento a legislação) multiplicado pelo valor da UFRM:

$$\text{VTE} \times \text{AD} \times \text{UFRM} = \text{MULTA A SER APLICADA NO TAC}$$

Art. 6º Fica autorizado o parcelamento das multas e demais penalidades previstas nesta lei, mediante requerimento expresso do interessado no processo administrativo instaurado perante o Município, em até 06 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas que serão corrigidas monetariamente de acordo com índice oficial do município.

Parágrafo Único. A expedição e liberação do habite-se da obra ou edificação ficará condicionada ao pagamento integral do parcelamento, salvo em caso de urgente e comprovada necessidade, que dependerá da análise e aprovação da Procuradoria Geral do Município no caso em concreto.

Art. 7º Somente serão consideradas passíveis de aprovação, licenciamento e regularização, nos termos da presente lei, as obras e edificações cujos requerimentos apresentados perante o Município vierem acompanhados de toda a documentação exigida pela comissão de





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

infraestrutura e urbanismo, incluindo o documento do imóvel (matrícula, registro, escritura pública, contrato de compra e venda, dentre outros, atualizados em no mínimo seis meses).

Art. 8º Os parâmetros e critérios sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação urbanística municipal ou projeto anteriormente aprovado, serão eminentemente técnicos, referentes especialmente ao Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, dentre outras leis urbanísticas em vigor, cabendo aos órgãos competentes do Município somente a análise, aprovação e regularização das obras e edificações que não acarretem danos ou prejuízos diretos ao Município.

§ 1º No tocante ao gabarito das obras e edificações, somente será permitida a regularização de 01 (um) pavimento além do permitido pela legislação em vigor.

§ 2º No tocante às vagas de estacionamento, somente será permitida a regularização de até 30% (trinta por cento) a menor do que o exigido pela legislação em vigor.

§ 3º Caso se verifique que a obra ou edificação submetida à aprovação ou regularização seja passível de causar danos ou prejuízos ao Município, à ordem urbanística da cidade, à mobilidade urbana e a terceiros, a autoridade competente da comissão de infraestrutura e urbanismo, mediante parecer técnico conclusivo, recusará a celebração do TAC, encaminhando imediatamente o processo administrativo a Diretoria de Fiscalização de Obras para que tome as providências relacionadas ao seu poder de polícia.

§ 4º Fica terminantemente proibida a aprovação ou regularização de obras e edificações fora dos parâmetros e critérios estabelecidos nesta lei, sob pena de nulidade e apuração das responsabilidades administrativa, civil e penal do servidor público que a efetuou.

§ 5º Existindo prévio auto de infração lavrado pela autoridade municipal competente, a obra ou edificação somente poderá ser aprovada ou regularizada mediante a celebração de TAC após a quitação integral das referidas penalidades, sob pena de indeferimento.

Art. 9º Nos casos em que as infrações, parâmetros, critérios ou itens da obra ou edificação em desacordo com a legislação urbanística municipal ou com o projeto anteriormente aprovado sejam ínfimos, muito reduzidos ou quase insignificantes do ponto de vista urbanístico ou construtivo, sem que haja qualquer dano ou interferência lesiva à ordem urbanística da cidade ou a terceiros, a autoridade competente da comissão de infraestrutura e urbanismo do Município, mediante parecer técnico conclusivo, e invocando os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, poderá dispensar a celebração do TAC e deixar de aplicar as multas dispostas nos artigos 4º e 5º da presente lei.

Parágrafo Único. A decisão da comissão de infraestrutura e urbanismo que dispensar a celebração do TAC e deixar de aplicar as multas com base no presente artigo somente terá validade após a emissão de parecer jurídico pela Procuradoria Geral do Município no caso em concreto, sob pena de nulidade.

Capítulo II
Protocolo, tramitação e taxas administrativas





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10. Os requerimentos de aprovação e regularização urbanística de obras e edificações no Município de Santo Amaro da Imperatriz, por meio da celebração de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, deverão ser formalizados e protocolizados no Setor Geral de Protocolo do Município, e deverão conter:

I – O endereçamento a quem é dirigido, no caso, ao presidente da comissão de infraestrutura e urbanismo do Município;

II – O nome completo, estado civil, profissão, número do CPF e RG ou CNPJ, endereço eletrônico, telefone fixo e celular com DDD, e endereço completo do responsável ou proprietário da obra ou edificação objeto da regularização;

III – O endereço completo e a descrição detalhada da obra ou edificação objeto da regularização, com imagens atualizadas e coloridas;

IV – Os projetos e a documentação completa do imóvel e da obra ou edificação a que se pretende regularizar, conforme indicado pela comissão de infraestrutura e urbanismo do Município; e

V – Os fatos e fundamentos técnicos e jurídicos do pedido, quando pertinentes.

Art. 11. O órgão técnico responsável pela tramitação, análise, aprovação e expedição de documentos, bem como pela guarda, controle e arquivamento de processos e documentos, dentre outros atos internos e externos do procedimento administrativo, será a comissão de infraestrutura e urbanismo do Município.

§ 1º A comissão de infraestrutura e urbanismo deverá manter banco de dados organizado e atualizado acerca de todas as aprovações e regularizações de obras e edificações que realizar.

§ 2º Durante a tramitação dos processos administrativos a comissão de infraestrutura e urbanismo poderá solicitar informações e o assessoramento técnico de todos os órgãos municipais, em especial da Defesa Civil, Vigilância Sanitária e Procuradoria Geral do Município, devendo considerar as atribuições e competências de cada órgão.

§ 3º Durante a tramitação dos processos administrativos a comissão de infraestrutura e urbanismo solicitará informações ao Setor de Fiscalização de Obras acerca de eventuais autuações administrativas e embargos da obra ou edificação objeto da regularização.

§ 4º A Procuradoria Geral do Município será obrigatoriamente ouvida nos casos expressamente previstos nesta lei, nos casos excepcionais ou de interesse público, bem como nos casos em que houver a necessidade de esclarecimento de controvérsia ou questão jurídica relevante, sob pena de nulidade.

Art. 12. No ato do protocolo do requerimento de aprovação e regularização urbanística de obras e edificações serão exigidas as taxas administrativas previstas na legislação municipal.

Parágrafo Único. Ficam isentas das taxas administrativas as obras e edificações de posse ou propriedade do Município e das entidades e instituições declaradas de utilidade pública pelo Município de Palhoça e que possuam convênio, subvenção social ou termo de parceria firmado





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

com o Poder Executivo Municipal, dentro das seguintes áreas: educação, saúde, segurança pública, assistência social, habitação, cultura, esporte, lazer e meio ambiente, nos últimos 36 (trinta e seis) meses.

Capítulo III
Disposições Finais

Art. 13. O Município de Santo Amaro da Imperatriz deverá realizar campanhas de divulgação e esclarecimento ao público, à imprensa e aos profissionais habilitados acerca dos dispositivos da presente lei, bem como da importância do desenvolvimento urbano sustentado e com qualidade da cidade.

Art. 14. Fica a Secretaria Municipal de Administração e Finanças receber, gerir, administrar e aplicar os valores correspondentes às multas pagas pelos compromissários dos TAC.

§ 1º É obrigatória a vinculação e a reversão dos valores das multas pagas pelos compromissários dos TAC para obras e projetos de planejamento, desenvolvimento e infraestrutura urbanos, bem como para construção, pavimentação, reforma e ampliação de equipamentos públicos municipais, preferencialmente vinculados aos serviços de educação, saúde, mobilidade e acessibilidade urbana.

§2º O pagamento das multas pelos compromissários dos TAC realizar-se-á através de boleto ou guia de recolhimento, sempre em moeda corrente nacional.

Art. 15. Fica proibida a substituição ou a compensação dos valores das multas impostas aos compromissários dos TAC por qualquer tipo de bem ou serviço.

§ 1º Excepcionalmente, a critério da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, poderão as multas superiores a 200 (duzentos) salários mínimos nacionais serem substituídas por obras ou serviços de engenharia, a serem realizados ou prestados diretamente pelos compromissários dos TAC em favor do Poder Público, cujos projetos e orçamentos deverão ser prévia e expressamente aprovados pelo Município.

§ 2º A substituição da pena de multa a que se refere o §1º deverá ser expressamente informada no TAC, juntamente com a rota de cálculo da multa e com a especificação da obra ou serviço de engenharia e seus orçamentos.

§ 3º A substituição da pena de multa a que se refere o §1º somente terá validade após a emissão de parecer jurídico pela Procuradoria Geral do Município no caso em concreto, sob pena de nulidade.

Art. 17. A regularização em caráter excepcional de que trata esta lei não dispensará o responsável ou proprietário da obra ou edificação de elaborar e apresentar o projeto hidrossanitário da edificação, que deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente e devidamente implantado e posto em funcionamento na edificação.

Art. 18. Após a celebração do TAC, o seu extrato deverá ser publicado no Diário Oficial do Município, a fim de dar publicidade ao ato.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 19. Após o cumprimento do TAC deverá ser emitido o respectivo HABITE-SE pelo poder executivo no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 20. Após a celebração do TAC e a publicação de seu extrato no Diário Oficial do Município, o processo administrativo será encaminhado a Secretaria Municipal de Administração e Finanças para atualização do cadastro imobiliário do imóvel, devendo nele ser indicado o número e a data de celebração do TAC.

Art. 21. As lacunas, dúvidas e casos omissos desta lei, bem como os casos excepcionais e de interesse público, deverão ser dirimidos pela Procuradoria Geral do Município, sob pena de nulidade.

Art. 22. As regras e comandos desta lei também se aplicam aos processos administrativos de regularização de obras e edificações que atualmente tramitam no Município.

Art. 23. A presente lei poderá ser regulamentada por ato ou decreto de Chefe do Poder Executivo Municipal, que deverá obrigatoriamente nomear os membros da comissão de infraestrutura e urbanismo.

Art. 24. Para as construções iniciadas antes 22/12/2016, deve ser aplicada a Lei Complementar n. 125 de 23 de setembro de 2013.

Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 29 de junho de 2021.

RICARDO LAURO DA COSTA
PREFEITO MUNICIPAL

