LEI COMPLEMENTAR Nº 297, DE 07 DE JULHO DE 2022.

Dispõe sobre a autorização para concessão de Alvará de Regularização de edificações irregulares executadas em data anterior a 28 de dezembro de 2012, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO DE SÃO LOURENÇO DO OESTE**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, **faz saber** que a Câmara de Vereadores aprovou e este sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, em caráter excepcional, Alvará de Regularização para edificações irregulares e clandestinas, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A presente Lei Complementar somente se aplica a pedidos de regularização de edificações iniciadas em data anterior à data de publicação do Plano Diretor Participativo, ocorrida em 28 de dezembro de 2012.

Art. 2º O prazo para protocolar o pedido de regularização será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data de entrada em vigor da presente Lei, podendo ser prorrogado por igual período a critério da Municipalidade, mediante decreto.

Art. 3º Ao proceder a regularização de edificações sob os termos da presente Lei, fica:

I - sob total responsabilidade do responsável técnico e do proprietário, solidariamente, a veracidade das informações prestadas em todos os documentos apresentados;

II - sob total e exclusiva responsabilidade do proprietário qualquer detrimento ou ação judicial decorrentes da regularização da edificação.

CAPÍTULO II
DAS OBRAS NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, as edificações que:

I - apresentem irregularidades insanáveis;

II - estejam edificadas sobre logradouros ou faixas destinadas a alargamentos das vias;

III - estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP);

IV - excedam os limites do imóvel;

V - invadirem áreas particulares ou públicas;

VI - confrontantes com rodovias, sem anuência dos órgãos competentes.

§ 1° Não poderão ser objeto de regularização as obras irregulares que por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante ou que ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes.

§ 2° Ampliações ou obras executadas posteriormente à data prevista no parágrafo único do art. 1°, em imóveis cuja execução tenha sido iniciada ou concluída anteriormente, não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei.

§ 3° Caberá à administração municipal certificar nos autos do projeto ou pedido de regularização a inexistência dos impedimentos de que trata este artigo.

Art. 5º Não serão passíveis de indenização os casos onde ocorreu a ocupação do recuo frontal e o Município necessitar do recuo para alargamento de vias públicas de circulação.

CAPÍTULO III
DAS OBRAS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Poderão ser regularizadas edificações residenciais unifamiliares, residenciais multifamiliares, mistas (residenciais e comerciais), comerciais ou industriais, desde que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, salubridade, segurança e habitabilidade, determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área contratado pelo requerente.

Art. 7º Serão passíveis de regularização, edificações que apresentem as irregularidades descritas neste artigo:

I - edificadas sobre o recuo frontal;

II - edificadas avançando o afastamento mínimo lateral e/ou fundos;

III - quando não atenderem aos parâmetros urbanísticos quanto:

a) à taxa de ocupação;

b) à taxa de permeabilidade;

c) ao coeficiente de aproveitamento;

d) à altura máxima permitida para o zoneamento;

e) ao número de pavimentos;

IV - quando não atenderem aos níveis de iluminação e ventilação;

V - quando não atenderem as dimensões ou áreas mínimas dos compartimentos;

VI - quando não atenderem o pé direito mínimo;

VII - quando não atenderem a existência ou o número de vagas para garagem;

VIII - quando não atenderem a existência ou o número de vagas de estacionamento, inclusive as observadas nas normas de acessibilidade;

IX - quando da necessária edificação de elevador ou rampas, nos recuos frontal, lateral ou fundos, para adequarem-se às normas de acessibilidade;

X - quando houver projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e passeio público no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo

de 1,50m (um metro e meio), desde que respeitadas as condições para locação do medidor padrão CELESC e do medidor padrão CASAN.

Art. 8º Serão objeto de análise individual pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano os casos omissos por esta lei e aqueles em que a municipalidade entender que a regularização gera impacto negativo urbanístico.

Art. 9º Somente o proprietário ou seu mandatário poderão requerer a regularização de obras irregulares.

§ 1º Nos casos em que o proprietário estiver representado por mandatária, deverá ser apresentada procuração com reconhecimento firma.

§ 2º Para regularizar obra construída com Alvará de Construção, porém, em desacordo com projeto aprovado anteriormente à data prevista no parágrafo único do art. 1°, o solicitante deverá requerer no protocolo a reaprovação do projeto com o requerimento de regularização, apresentando, além dos documentos exigidos na presente Lei Complementar, as vias originais do alvará de construção e dos projetos aprovados, para cancelamento.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 10. A regularização de que trata esta Lei se dará a partir de protocolo acompanhado dos documentos descritos neste artigo:

I - requerimento de regularização de edificação, contendo:

a) a qualificação do requerente e localização da edificação;

b) a indicação das irregularidades, bem como a quantificação das mesmas;

II - comprovantes de que a edificação foi iniciada em data anterior a data de Vigência da Lei Complementar nº 146 de 28 de dezembro de 2012, servindo como comprovação da anterioridade os seguintes documentos:

a) carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;

b) plantas aerofotogramétricas;

c) imagens de satélite;

d) fotos ou documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem;

e) projetos ou documento de responsabilidade técnica devidamente identificadas e datadas;

III - consulta de viabilidade emitida pelo Município para elaboração de projeto;

IV - prova de domínio do terreno, por meio de matrícula atualizada do imóvel;

V - certidão negativa de débitos para com a Fazenda Municipal:

a) do proprietário;

b) do profissional ou da pessoa jurídica, conforme o caso;

c) do imóvel;

VI - comprovante do registro do profissional ou da pessoa jurídica junto ao Município;

VII - documento de responsabilidade técnica emitido pelo respectivo conselho profissional, conforme o caso, com o comprovante de pagamento, com as respectivas atividades: "Laudo, Vistoria, e Desenho Técnico ou Projeto Arquitetônico" ou similares, conforme órgão de classe;

VIII - laudo técnico emitido pelo responsável da obra, contendo no mínimo 4 (quatro) fotos com as fachadas da edificação, demonstrando a parte da obra a ser regularizada;

IX - atestado do Corpo de Bombeiros, podendo ser alvará ou relatório, conforme exigências do órgão, para edificações multifamiliares, comerciais, industriais e institucionais;

X - anuência do Departamento Estadual da Infraestrutura para edificações confrontantes com vias estaduais;

XI - projeto arquitetônico (01 via) contendo:

a) planta de situação (escala 1/1000);

b) planta de locação (escala 1/200), com as informações descritas a seguir:

1) orientação do norte;

2) dimensões e área do lote;

3) quadra, série e lote;

4) afastamento das esquinas;

5) confrontantes;

6) locação de lixeira;

7) locação da entrada de água;

8) locação da entrada de energia elétrica;

9) locação e especificação do sumidouro ou sistema de tratamento utilizado;

c) planta baixa (escala 1/50), devendo ser apresentada a planta baixa de cada pavimento não repetido quando se tratar de mais de um pavimento;

d) cortes e elevações (escala 1/50);

e) planta de cobertura (escala 1/100);

f) perfil transversal e longitudinal do terreno (escala 1/200);

g) esquema de coleta e destinação de águas Pluviais quando for o caso;

h) quadro de áreas construídas e ampliações;

i) quadro de estatísticas;

j) selo de identificação de cada prancha especificando: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº_____".

XII - comprovante de pagamento das taxas de análise.

§ 1° Edificações existentes que não possuírem espaço adequado para a lixeira, deverão se adequar incluindo-a dentro do limite do imóvel.

§ 2° Nos casos de projetos para obras de grandes proporções, as escalas mencionadas no parágrafo anterior poderão ser alteradas, desde que não prejudiquem a leitura dos desenhos apresentados, devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão municipal competente.

§ 3° À critério da municipalidade, poderão ser exigidos outros documentos para melhor subsidiar os procedimentos da análise.

Art. 11. Estando o processo previsto nesta Lei Complementar em conformidade, e comprovado pagamento da contrapartida de regularização correspondente, conforme disposições do artigo seguinte, a autoridade competente emitirá o Alvará de Regularização.

Parágrafo único. O Alvará de Regularização conterá, em seu título, a referência "ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº_____ ".

CAPÍTULO V
DA CONTRAPARTIDA PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 12. Para obras irregulares será exigido o recolhimento das taxas relativas à licença para aprovação de projetos, acrescida da contrapartida de regularização.

Art. 13. A contrapartida para regularização de edificações será calculada a partir da finalidade da edificação e da área correspondente, conforme Anexo Único da presente Lei.

CAPÍTULO VI
EMISSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE

Art. 14. A emissão do Alvará de Habite-se, observadas as particularidades da presente lei, será concedida em observância ao disposto no Capítulo III, Seção VI da Lei Complementar n° 265 de 20 de agosto de 2020, e alterações posteriores, que dispõe sobre o Código de Edificações do Município de São Lourenço do Oeste.

Art. 15. Concluído o processo, o proprietário ou o responsável técnico, por meio de requerimento específico, assinado por ambos, solicitará ao órgão municipal competente a vistoria de regularização de edificação, para fins de emissão do alvará de "habite-se", apresentando os seguintes documentos:

I - cópia do Alvará de Regularização de Edificações;

II - "habite-se" do Corpo de Bombeiros, quando necessário;

III - comprovantes de pagamento:

a) da contrapartida para regularização, prevista no art. 13 desta Lei Complementar;

b) do pagamento da taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da taxa de análise e licenciamento;

c) do recolhimento do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a legislação vigente.

Art. 16. O alvará de "habite-se" concedido com fundamento nesta Lei Complementar conterá, em seu título, a referência "ALVARÁ DE HABITE-SE, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº____ ".

Art. 17. O prazo para a solicitação do alvará de habite-se é de 60 (sessenta) dias após a emissão do alvará de Construção, sob pena de caducidade do procedimento.

Art. 18. Constatada a desconformidade da obra executada com o projeto aprovado, o alvará emitido será cancelado.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. A regularização de que trata esta Lei Complementar:

I - exime o Município de São Lourenço do Oeste de qualquer responsabilidade por danos ou prejuízos ocasionados às pessoas e ao patrimônio público comum ou privado, decorrentes de problemas advindos das edificações em regularização;

II - exime o Município de São Lourenço do Oeste de qualquer detrimento ou ação judicial futura relativa ao não cumprimento da Legislação municipal decorrentes de problemas advindos das edificações em regularização;

III - não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação municipal vigente no tocante à atividade exercida no imóvel;

IV - não prejudica os direitos relativos às propriedades lindeiras.

Art. 20. As regularizações das edificações localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação municipal vigente.

Art. 21. O prazo máximo para o proprietário ou interessado atender exigências, prestar informações ou apresentar documentos complementares solicitados durante a análise do pedido de regularização é de 60 (sessenta) dias.

§ 1° Transcorrendo o prazo previsto no *caput* sem qualquer manifestação formal do requerente, o procedimento será arquivado.

§ 2° Não caberá pedido de desarquivamento, sendo que configurada a situação do parágrafo anterior deverá ser protocolado novo pedido pelo interessado, não havendo também aproveitamento de taxas anteriormente pagas.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço do Oeste - SC, 07 de julho de 2022.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI
Prefeito Municipal em Exercício

Publicado no DOM/SC
08 / 07 / 22

ANEXO ÚNICO

(Lei Complementar nº 297, de 07 de julho de 2022).

VALOR DA CONTRAPARTIDA DE REGULARIZAÇÃO

	Espécie	Até 100,00 m2	De 100,00m2 até 150,00m2	Acima de 150,00m2
I	Residencial unifamiliar	4 UFRM	6 UFRM	6 UFRM + 1 UFRM/50m2
II	Residencial unifamiliar/comercial	5 UFRM	7,5 UFRM	7,5 UFRM + 1,25 UFRM/50m2
III	Residencial multifamiliar	6 UFRM	8 UFRM	8 UFRM + 1,5 UFRM/50m2
IV	Residencial multifamiliar/comercial	8 UFRM	10 UFRM	10 UFRM + 2,50 UFRM/100m2
V	Comercial	10 UFRM	12 UFRM	12 UFRM + 5 UFRM/100m2
VI	Industrial	11 UFRM	13 UFRM	13 UFRM + 5,5 UFRM/100m2

São Lourenço do Oeste - SC, 07 de julho de 2022.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI
Prefeito Municipal em Exercício