MENSAGEM N° 115/2025

Ref.: Projeto de Lei n° 115/2025.

Assunto: Dispõe sobre a regularização de edificações.

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores.

Encaminho para apreciação dessa Egrégia Câmara o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de edificações no Município, instituindo o programa "Regulariza São Bento".

A presente iniciativa tem como finalidade promover a regularização de imóveis construídos em desacordo ou sem o devido licenciamento até o agosto de 2022, data em que foram captadas as imagens do sistema de geoprocessamento, buscando corrigir distorções existentes e garantir maior segurança jurídica aos proprietários.

Além de possibilitar a adequação urbanística e edilícia, a medida representa um passo importante para o desenvolvimento ordenado da cidade, assegurando o cumprimento de requisitos mínimos de segurança, salubridade e acessibilidade, bem como viabilizando que o Município exerça de forma mais eficiente suas funções de planejamento e fiscalização.

Trata-se, portanto, de um instrumento de política urbana que concilia o interesse público com a realidade social, promovendo a regularização e consequente valorização dos imóveis, a regularização de empreendimentos e a melhoria da qualidade de vida da população, ao mesmo tempo em que contribui para o fortalecimento do planejamento urbano e para o desenvolvimento sustentável de São Bento do Sul.

Diante da relevância da matéria, contamos com a aprovação da presente proposição.

São Bento do Sul, 3 de setembro de 2025.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito

MAIANE F. DE MIRANDA
Assessora Jurídica

BRUNO SEEFELD
Secretário de Planejamento e Urbanismo

PROJETO DE LEI Nº 115, DE 3 DE SETEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTITUINDO O "REGULARIZA SÃO BENTO".

O PREFEITO

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os critérios e procedimentos para a regularização de edificações construídas em desacordo ou sem o devido processo de licenciamento no Município, com base nas diretrizes do planejamento urbano e do interesse social, por meio do "Regulariza São Bento".

Art. 2º Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações construídas e concluídas até agosto de 2022.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Para fins de regularização, o tempo de existência da edificação será comprovado por, no mínimo, um dos seguintes documentos:

I – Registro da ortofoto de levantamento aerofotogramétrico e imagens geradas por mapeamento móvel constantes no GEOBENSUL;
II – Imagens de satélite, para regiões sem imagens do GEOBENSUL.

Art. 4º Consideram-se irregulares, para os efeitos desta Lei, as edificações construídas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado, que por suas formas construtivas ou de implantação não se enquadram nos regramentos vigentes, independentemente de terem sido embargadas ou não.

Art. 5º Serão passíveis de regularização as edificações que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – Condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade, instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em condições de pleno funcionamento e acessibilidade conforme laudo técnico profissional a ser apresentado pelo interessado;

Art. 6º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I – Forem ou foram construídas após agosto de 2022, conforme Art. 3º;

II – Estiverem localizadas em logradouros públicos, vias planejadas, área de risco, área não edificável, área pública destinada ao sistema viário ou área de especial interesse urbanístico;

III – Estiverem em parcelamentos irregulares ou sem documentação que comprove a propriedade;

IV – Ocuparem áreas de preservação permanente, consideradas suas variações ao longo do tempo ou as decorrentes do Estudo Técnico Socioambiental (ETSA);

V - Terras públicas, exceto quando por iniciativa por ente público;

VI – Estiverem em desacordo com o Código Civil

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 7º Deverá ser solicitada consulta Prévia, contendo:

I - Requerimento padrão;
II - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel atualizada;
III - Imagem cadastral;
IV – Croqui de Localização e Situação, destacando a edificação a ser regularizada.

Art. 8º Após Consulta Prévia o pedido de regularização deverá ser protocolado pelo proprietário ou seu representante legal, acompanhado da seguinte documentação:

I – Requerimento padrão;
II – Comprovação do tempo de existência da edificação, conforme o Art. 3º e Anexo I;
III – Documento de Responsabilidade Técnica;
IV – Projeto arquitetônico contendo:

a) Planta de situação - deverá caracterizar o lote pelas suas dimensões, distância à esquina próxima, indicação de pelo menos duas ruas adjacentes, orientação magnética, posição do meio fio, indicação de calçada acessível, postes, hidrantes, arborização e entrada para veículos no passeio público e;

b) Localização da edificação no lote - deverá caracterizar a localização da construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotados, bem como as outras construções existentes no mesmo, a orientação magnética;

c) Planta de cobertura;

d) Planta Esquemática do perímetro de todos os pavimentos devidamente cotados externamente que detalhe com legenda e hachuras a edificação sendo que planta do pavimento térreo deve conter o projeto de calçada acessível, quando em via pavimentada;

e) Fachada frontal;

f) Um corte representativo, transversal a rua.

V – Declaração de anuência do condomínio, quando aplicável;

VI – Relatório técnico de irregularidades, assinado por profissional habilitado e pelo proprietário;

VII – Habite-se Bombeiros, quando necessário;

VIII – Declaração do Responsável Técnico e do proprietário referente ao sistema de tratamento de esgoto, seja ele individual ou ligado à rede pública de coleta de esgoto;

IX – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido.

Art. 9º Deverão ser analisados no projeto de regularização os índices urbanísticos, calçadas acessíveis e as exigências do Art. 5º, sendo passíveis de aprovação mesmo que com índices acima do permitido, desde que seja paga a contrapartida financeira exigida como medida compensatória.

Art. 10 Os prazos de análise seguirão aqueles previstos no Código de Obras vigente.

Art. 11 Os processos de regularização estarão sujeitos à auditoria pelo setor competente, desde o protocolo até a expedição do habite-se.

Art. 12 A partir da análise e vistoria da Secretaria de Planejamento e da constatação da viabilidade da regularização em questão, conforme apresentada, os interessados poderão solicitar a emissão do Alvará de Construção, e após a apresentação da Certidão de apuração ou decadência do ISS, o Habite-se.

Art. 13 A concessão do Alvará de Construção não autoriza o uso do imóvel em descordo com os critérios estabelecidos na Lei de Ordenamento Territorial (LOT) e não substitui o alvará de funcionamento, licenciamento ambiental ou outro licenciamento que se fizer necessário no âmbito da administração pública em suas diversas esferas.

Art. 14 Qualquer futura ampliação, reforma ou alteração de uso da edificação regularizada deverá observar a legislação urbanística vigente à época do novo pedido.

CAPÍTULO IV
DA CONTRAPARTIDA

Art. 15 No protocolo do processo de regularização, incidirão as taxas de análise de projeto, Alvará de Construção e Habite-se.

Art. 16 Será devida contrapartida financeira compensatória proporcional à área excedente aos índices urbanísticos abaixo descritos, conforme segue:

I - Excesso de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, número de pavimentos e afastamentos laterais, de fundos e frontal: 20 (vinte) UFMs por m² excedente;

II – Para falta de área de vagas de estacionamento, conforme legislação vigente, deverá ser paga 240 (duzentos e quarenta) UFMs por vaga que faltar.

Parágrafo único. As taxas poderão ser aplicadas de forma cumulativa.

Art. 17 Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira compensatória as edificações:

I – Cujos proprietários estejam cadastrados no Cadastro Único - CADÚNICO;

II – Cuja residência unifamiliar a ser regularizada seja seu único imóvel, com área de até 70,00m².

III – De propriedade de associações de moradores ou entidade sem fins lucrativos que preste serviços de natureza social;

IV – De instituições públicas municipais, destinadas à atividade pública;

V – De interesse histórico, arquitetônico ou cultural reconhecido pelo COMPAH, desde que sua regularização seja autorizada e condicionada à restauração conforme legislação pertinente.

Art. 18 Os valores arrecadados com a contrapartida financeira compensatória serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB.

Art. 19 Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 3 de setembro de 2025.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito

MAIANE F. DE MIRANDA
Assessora Jurídica

BRUNO SEEFELD
Secretário de Planejamento e Urbanismo