



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

MENSAGEM

DO: CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE SÃO CARLOS – SC.

Senhor Presidente,

Encaminho para o Plenário da Câmara Municipal de São Carlos o Projeto de Lei Complementar n.º 8/2024 que *“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS IRREGULARMENTE E CLANDESTINAMENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”*.

A proposta surge da necessidade premente de estabelecer normas que permitam a regularização de edificações existentes no Município de São Carlos/SC que foram construídas sem o devido cumprimento das legislações urbanísticas vigentes, especialmente aquelas que se referem ao Plano Diretor Municipal e ao Código de Obras.

O objetivo primordial deste projeto de lei é permitir que proprietários de edificações, que foram construídas irregularmente, tenham uma oportunidade de legalizar suas construções, garantindo a segurança jurídica dessas edificações e atendendo à necessidade de desenvolvimento do município.

A proposta de regularização deste projeto visa, antes de mais nada, garantir que as construções atendam aos requisitos mínimos de segurança, salubridade, habitabilidade e estabilidade.

Assim, as edificações que hoje encontramos fora dos padrões estabelecidos terão a possibilidade de regularizar sua situação, uma vez que não apresentam riscos à população e ao meio ambiente.

Entre os pontos destacados no projeto estão as construções irregulares, clandestinas e as ampliações não autorizadas. Cada uma dessas categorias tem parâmetros claros para regularização, sempre respeitando limites que não prejudicam a infraestrutura urbana.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

Além disso, o projeto de lei também estabelece critérios específicos para a regularização de edificações de diferentes usos, sejam elas residenciais, comerciais, industriais ou de serviços.

Esse projeto é importante não apenas para o ordenamento territorial de São Carlos, mas também para a arrecadação municipal, uma vez que as multas e taxas de regularização previstas serão revertidas em investimentos que contribuam para a melhoria da infraestrutura urbana e habitacional do município, conforme especificado no texto da lei.

Portanto, a aprovação desta proposta contribuirá para o desenvolvimento sustentável e organizado da cidade, beneficiando tanto os proprietários que desejam regularizar suas edificações quanto ao município.

Por fim, ressalta-se que o projeto ainda busca evitar prejuízos aos proprietários que já possuem suas construções há anos e que, por razões históricas ou circunstanciais, se encontram irregulares frente à legislação. A iniciativa de regularização é, portanto, uma oportunidade para corrigir essas distorções sem comprometer a evolução urbanística

Aguardo que após a criteriosa análise dos ilustres Vereadores, seja a presente proposição aprovada.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha perfeita estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito Municipal de São Carlos/SC, em 03 de outubro de 2024.

RUDI MIGUEL SANDER

Prefeito Municipal





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 8, DE 03 DE OUTUBRO DE 2024

*DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
DE OBRAS CONSTRUÍDAS
IRREGULARMENTE E
CLANDESTINAMENTE, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.*

RUDI MIGUEL SANDER, Prefeito Municipal de São Carlos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** a todos os habitantes deste Município, que encaminha para apreciação da Câmara Municipal de Vereadores o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DESCRIÇÃO

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 que não estejam de acordo com o Plano Diretor (Lei Municipal nº 2.007, de 28 de dezembro de 2023) e o Código de Obras (Lei Municipal nº 811 de 31 de outubro de 1979) que possuam as irregularidades fixadas pela norma ora citada.

Parágrafo único. A presente Lei Complementar somente produz efeitos em edificações iniciadas em data anterior a promulgação da Lei Municipal nº 2.007, de 28 de dezembro de 2023 e que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

Art. 2º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

- I - construção irregular: edificação executada em desacordo com o projeto aprovado;
- II - construção clandestina: edificação executada sem prévia licença do Poder Público Municipal;
- III - ampliação clandestina: ampliação de edificação, executada sem prévia licença do Poder Público Municipal, em construção devidamente licenciada.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

CAPÍTULO II

IRREGULARIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO E VEDAÇÕES

Art. 3º Nas edificações de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, serão passíveis de regularização somente aquelas que apresentam as seguintes irregularidades:

- I - recuos;
- II - afastamentos;
- III - taxa de ocupação;
- IV - índices de aproveitamento;
- V - redução da taxa de permeabilidade em até 20%;
- VI - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo;
- VII - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o logradouro público;
- VIII - saliências de elementos estruturais edificados acima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do passeio, isolados, projetados até 20 cm (vinte centímetros) sobre o passeio;
- IX - dimensões dos compartimentos;
- X - pé-direito com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;
- XI - redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto na Lei Municipal nº 811/79 - Código de Obras;
- XII - número de box ou abrigos para estacionamento;
- XIII - o quinto pavimento, mediante comprovação de que foi executado em data anterior ao marco temporal definido nesta Lei Complementar;

Art. 4º Nas edificações de uso comercial e de serviços, serão passíveis de regularização, somente aquelas que apresentam as seguintes irregularidades:

- I - recuos;
- II - afastamentos;
- III - taxa de ocupação;





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

IV – índices de aproveitamento;

V - redução da taxa de permeabilidade em até 20%;

VI - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo.

VII - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o logradouro público;

VIII - saliências de elementos estruturais edificados acima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do passeio, isolados, projetados até 20 cm (vinte centímetros) sobre o passeio;

IX - dimensões dos compartimentos;

X - pé-direito com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;

XI - redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto na Lei Municipal nº 811/79 - Código de Obras;

XII - número de vagas de estacionamento com tolerância de até 30% do mínimo exigido, observadas as normas de acessibilidade;

XIII - número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido;

XIV - o quinto pavimento, mediante comprovação de que foi executado em data anterior ao marco temporal definido nesta Lei Complementar;

Art. 5º Nas edificações de uso industrial, depósitos, galpões e telheiros, serão passíveis de regularização somente aquelas que apresentam as seguintes irregularidades:

I - recuos;

II - afastamentos;

III - taxa de ocupação;

IV – índices de aproveitamento;

V - redução da taxa de permeabilidade em até 20%;

VI - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo;

VII - projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o logradouro público;

VIII - saliências de elementos estruturais edificados acima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do passeio, isolados, projetados até 20 cm (vinte centímetros) sobre o passeio;





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

IX - dimensões dos compartimentos;

X - pé-direito com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;

XI - redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto na Lei Municipal nº 811/79 - Código de Obras.

XII - número de vagas de estacionamento com tolerância de até 30% do mínimo exigido, observadas as normas de acessibilidade;

XIII - número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido.

Art. 6º Nas edificações destinadas a atividades de interesse público, a exemplo de templos, salões comunitários, ginásios, entre outros assemelhados:

I - recuos;

II - afastamentos;

III - taxa de ocupação;

IV - índices de aproveitamento;

V - redução da taxa de permeabilidade em até 20%;

VI - número de vagas de estacionamento com tolerância de até 30% do mínimo exigido, observadas as normas de acessibilidade;

Art. 7º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - apresentam irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;

II - se localizam em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em Áreas de Risco, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

III - Invadam via pública ou se encontram edificadas sobre projeção viária;

IV - Excedam os limites do imóvel, inclusive pela existência de elementos construtivos aéreos;

V - Que não atendam às exigências de acessibilidade, ressalvadas edificações residenciais unifamiliares;

VI - Avancem sobre servidão administrativa, canalização de curso d'água ou faixa sanitária não edificante, sem parecer favorável do órgão competente.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

CAPÍTULO III

REQUERIMENTO, PROCEDIMENTO E LANÇAMENTO DA MULTA

Art. 8º É legítimo para requerer a regularização de edificação irregular ou clandestina que trata esta Lei Complementar:

I - proprietário;

II - promissário comprador;

III - possuidor;

IV - representante legal dos legitimados indicados incisos nos anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 9º O requerimento para regularização de que trata essa Lei Complementar será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento do interessado, contendo:

a) a indicação das irregularidades, bem como as suas quantificações;

b) a qualificação do requerente e localização da edificação;

c) a solicitação de regularização da obra edificada;

II - o comprovante de que a edificação foi iniciada em data anterior à 28 de dezembro de 2023, 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 outros documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem;

III - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

IV - cópia da matrícula imobiliária, atualizada e expedida em no máximo 30 (trinta) dias;

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais, relativa ao imóvel;

VI - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições de habitabilidade e segurança da edificação;





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

VII - Projeto arquitetônico da edificação, conforme disposições da Lei Municipal nº 811/79 - Código de Obras, destacando-se as irregularidades no projeto arquitetônico e no quadro de áreas;

VIII - Projeto Sanitário, contendo todos os detalhes do sistema de tratamento de esgoto sanitário da edificação, conforme normas da ABNT;

IX - Atestado de projeto preventivo contra incêndio, emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, excetuando-se as edificações residenciais unifamiliares;

X - Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

Art. 10. Quando a regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, o proprietário deverá apresentar declaração dos vizinhos lindeiros, com assinatura reconhecida em cartório.

§ 1º. A declaração que trata este artigo será anexada ao processo e os declarantes manifestam que não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura relativa ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

§ 2º. Os projetos de regularização destinados ao procedimento previsto nesta Lei Complementar serão identificados, em cada prancha, com a referência "REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº 8".

Art. 11. Estando o processo previsto nesta Lei Complementar em conformidade, a autoridade competente emitirá o Alvará de Regularização e lançará a multa correspondente, conforme disposições do artigo seguinte.

Parágrafo único. O Alvará de Regularização conterá, em seu título, a referência "ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº 'X de 2024'".

Art. 12 Nas regularizações, para qualquer tipo de edificação, construída sem autorização do município de São Carlos, será cobrado o valor 100 UFRM acrescido de 1 UFRM por metro quadrado de área construída a título de multa por construção sem autorização municipal conforme Artigo 42 da Lei 811/1979.

CAPÍTULO IV

EMIÇÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE

Art. 13. A emissão do Alvará de Habite-se, conforme procedimento previsto na Lei Municipal nº 811/79 - Código de Obras, depende:

I - da apresentação do Alvará de Regularização, conforme previsto no art. 10 desta Lei Complementar;





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

II - da realização de vistoria para certificação da conformidade do projeto aprovado;

III - da comprovação:

a) do pagamento integral da multa, prevista no art. 11 desta Lei Complementar;

b) do pagamento da taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras;

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;

§ 1º 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 8".

§ 2º Constatada a desconformidade da obra executada com o projeto de regularização aprovado, o Alvará de Regularização emitido será cancelado.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. A regularização de que trata esta Lei Complementar:

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

II - Não prejudica os direitos relativos às propriedades lindeiras;

III - Exime-se o Município de São Carlos de qualquer responsabilidade passada, presente ou futura por danos ou prejuízos ocasionados às pessoas e ao patrimônio público comum ou privado, decorrentes de problemas advindos das execuções de edificações.

Art. 15. 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. 16. Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgoto próprio, individual ou coletivo, projetado e construído de acordo com as normas da ABNT e aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 17. Os recursos provenientes das multas arrecadadas com base nesta Lei, deverão ser recolhidos ao Fundo Municipal da Habitação, para aplicação respectiva.

Art. 18. Para edificações erigidas anteriormente a promulgação do Código de Obras (Lei Municipal nº 811/1979), poderá ser regularizado com isenção da cobrança de multa, desde que





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

comprovado conforme previsto no art. 9º desta lei e encaminhado os projetos conforme descrito no Capítulo III.

Art. 19. Ficarão isentos de cobrança de multa todos os proprietários das edificações que foram construídas pelo município e pela COHAB em programas habitacionais, desde que as edificações não tenham sofrido ampliações. Nos casos de ampliação a multa será calculada somente sobre a metragem ampliada;

Art. 20. A regularização de que trata a presente Lei, poderá ser de iniciativa do requerente, como também fruto de notificação da fiscalização Municipal.

Art. 21. A partir da promulgação desta Lei, no prazo máximo de 36 meses, será obrigatório a apresentação do habite-se para concessão e renovação de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e serviços.

Art. 22. Os casos omissos e eventual regulamentação desta Lei Complementar serão dirimidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Administração, mediante Portaria ou Instrução Normativa.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1606, de 02 de agosto de 2010.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Carlos/SC, em 03 de outubro de 2024.

RUDI MIGUEL SANDER

Prefeito Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/10/2024 09:26 -03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p6703d35d0f065c>.

