LEI COMPLEMENTAR Nº 332, DE 06 DE SETEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei Complementar nº 146, de 28 de dezembro de 2012, que institui o Plano Diretor Participativo e com a Lei Complementar nº 265, de 20 de agosto de 2020, que institui o Código de Edificações, nos casos que menciona, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL 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:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a aprovar regularizações, conforme preceitos definidos por esta Lei, que estejam desconformes com a Lei Complementar nº 146, de 28 de dezembro de 2012, que institui o Plano Diretor Participativo e com a Lei Complementar nº 265, de 20 de agosto de 2020, que institui o Código de Edificações do Município de São Lourenço do Oeste, e suas respectivas alterações posteriores.

Art. 2º São passíveis de regularização, nos termos da presente norma, edificações localizadas no perímetro urbano municipal, desde que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, obedecendo às regras desta Lei.

Art. 3º A regularização refere-se somente à edificação, não atesta propriedade, nem regulamenta uso ou atividade que nela se exerce.

Art. 4º Poderão ser objeto de regularização as edificações concluídas até o dia 31 de dezembro de 2022, desde que se situem em área devidamente registrada junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º Para efeitos da presente Lei, consideram-se irregulares as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado ou que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

§ 2º Para efeitos do parágrafo anterior, considera-se:

I - Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;

III - Construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

Art. 5º A regularização de edificação será realizada de forma onerosa, mediante contrapartidas a ser recolhidas pelo interessado na forma desta lei.

Art. 6º O prazo para protocolar o pedido de regularização será até 20 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado por igual período a critério da Municipalidade, desde que subsistam razões de justificado interesse público, mediante Decreto.

Art. 7º 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. 8º Não serão passíveis de regularização, as edificações que:

I - estejam edificadas sobre logradouros ou áreas públicas;

II - excedam os limites do imóvel, invadindo áreas particulares ou públicas;

III - confrontantes com rodovias, sem anuência dos órgãos competentes;

IV - estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), salvo anuência do órgão ambiental estadual ou municipal competente;

V - estejam localizadas próximas a rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, salvo anuência dos órgãos ambiental estadual ou municipal competentes;

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

VII - possuir beirais de telhados sobre passeio público ou sobre divisas com imóveis de terceiros sem a instalação de dispositivos para captação de águas pluviais.

Parágrafo único. Não poderão ser objeto de regularização, obras irregulares que por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante ou que ofereçam risco aos seus usuários, bem como a imóveis e logradouros confrontantes.

Art. 9º 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. 10. Poderão ser regularizadas edificações residenciais unifamiliares, residenciais multifamiliares, mistas (residenciais e comerciais), comerciais ou industriais, desde que apresentem condições mínimas de higiene, salubridade, segurança e habitabilidade, e condições de segurança contra incêndios, determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área contratado pelo requerente, e que se enquadrem nas desconformidades previstas no art. 1°.

Art. 11. Serão passíveis de regularização, edificações que possuírem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - descumprimento do recuo frontal;

II - descumprimento do afastamento mínimo lateral e/ou fundos;

III - descumprimento da taxa de ocupação;

IV - descumprimento da taxa de permeabilidade;

V - descumprimento do coeficiente de aproveitamento;

VI - descumprimento da altura máxima permitida para o zoneamento;

VII - descumprimento do número de pavimentos;

VIII - descumprimento dos níveis de iluminação e ventilação;

IX - descumprimento das dimensões ou áreas mínimas dos compartimentos;

X - descumprimento do pé direito mínimo;

XI - descumprimento da existência ou o número de vagas de estacionamento, inclusive as observadas nas normas de acessibilidade;

XII - 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 às condições para locação do medidor padrão CELESC e do medidor padrão CASAN.

§ 1º Edificações que não atendam a taxa de permeabilidade exigida pela Lei Complementar nº 146, de 28 de dezembro 2012, deverão prever mecanismos de coleta e distribuição das águas pluviais por meio de cisternas, independente da área construída.

§ 2º Serão passíveis de regularização as edificações comprovadamente consolidadas até 31 de dezembro de 2022, que estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias estaduais e federais, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição, de acordo com legislação vigente.

Art. 12. Serão objeto de análise individual pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano os casos omissos, em especial aqueles em que a municipalidade entender que a regularização gere impacto urbanístico negativo.

Art. 13. Somente o proprietário ou seu mandatário poderão requerer a regularização de obras irregulares.

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

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

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 14. 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 - comprovação de que a edificação se encontra concluída até o dia 31 de dezembro de 2022, servindo como comprovação da anterioridade os seguintes documentos:

a) certidão de lançamento predial;

b) imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth;

c) documento de responsabilidade técnica devidamente identificada, com registro da data de pagamento, contendo a área da edificação e data de conclusão da obra até o dia 31 de dezembro de 2022;

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

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

IV - prova de domínio do lote ou área, por meio de matrícula atualizada do imóvel;

V - autorização para poder regularizar, quando em imóveis de terceiros;

VI - autorização para regularização em lotes ou áreas com fração ideal, quando imóvel de propriedade conjunta;

VII - 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;

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

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

X - laudo de vistoria emitido pelo responsável técnico, contendo:

a) a qualificação do requerente, do responsável técnico, identificação do local da edificação, e a área a regularizar;

b) a descrição dos materiais e dos sistemas construtivos utilizados;

c) no mínimo 8 (oito) fotos internas e externas do imóvel, apresentando as fachadas da edificação e as suas irregularidades, com descrição em cada imagem;

d) atestar quanto ao atendimento aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade da edificação;

e) atestar, sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas.

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

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

XIIII - anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso;

XIV - projeto arquitetônico contendo:

a) Planta de situação na escala 1:1000, contendo as dimensões, área e número do lote ou área de terras e da quadra; denominação das ruas que limitam a quadra; distância do lote ou área de terras à esquina mais próxima;

b) Planta de localização na escala 1:200, apresentando a posição da edificação em relação às linhas do terreno e outras construções nele existentes;

c) Planta baixa na escala 1:50 ou condizente com as dimensões da obra, contendo informações como denominação, dimensões e áreas de cada compartimento, bem como dimensões dos vãos;

d) Cortes na escala 1:50, em número suficiente para compreensão da edificação e nunca inferior a dois, devidamente cotados, informando diferenças de níveis nos pisos, representando o perfil do terreno;

e) Elevações na escala 1:50 ou condizente com as dimensões da obra, em número suficiente para compreensão da edificação;

f) Planta de cobertura na escala 1:100 apresentando a projeção da edificação, projeção do telhado e devidamente cotado;

g) Perfil transversal e longitudinal do terreno na escala 1:200, informando as diferenças de níveis, deverá apresentar áreas de aterro, reaterro;

h) Planta esquemática das instalações, na escala 1:200, apresentando a entrada da rede de água; entrada da entrada de rede de energia; locação da lixeira; locação da fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro e/ou vala de infiltração, apresentando ainda, o esquema de ligação a futura rede de saneamento, contemplando a locação das caixas de inspeção e caixas de gordura; esquema de coleta e distribuição das águas pluviais; locação da cisterna quando houver;

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

XV - 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° 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.

§ 4º Ficam obrigadas a construir mecanismos adequados para coleta e reserva das águas pluviais por meio de cisternas, independente da área construída, toda

edificação que não atender a taxa de permeabilidade obrigatória, e todas as edificações com área igual ou maior que 200m² (duzentos metros quadrados), conforme prevê o Art. 94 da Lei Complementar nº 265 de 20 de agosto de 2020.

§ 5º À critério da municipalidade, poderão ser exigidos outros documentos para melhor subsidiar os procedimentos da análise.

§ 6º No caso de regularização por apenas um dos coproprietários do imóvel em comum ou indiviso, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo serão aferidos levando-se em consideração apenas a metragem individual do solicitante.

§ 7º Se o proprietário pretender regularizar a edificação sobre mais de um lote ou área de sua propriedade, estes deverão estar unificados.

Art. 15. Unidade autônoma integrante de um condomínio, em uma mesma edificação ou não, poderá ser regularizada separadamente, desde que o interessado apresente ata de reunião de condomínio ou documento equivalente, contendo a deliberação e concordância da regularização pelos condôminos conforme previsto na convenção do respectivo condomínio, devidamente assinada e registrada em cartório.

§ 1º A regularização em separado de unidade autônoma de edificação de uso residencial multifamiliar só será possível se:

I - a edificação como um todo estiver aprovada e possuir "habite-se";

II - a irregularidade cometida pelo titular da unidade autônoma não envolver qualquer área de uso comum.

§ 2º Na hipótese de não estar a edificação aprovada ou se houver interferência da irregularidade em área de uso comum, a regularização somente será admitida considerando a edificação como um todo e será realizada sob responsabilidade de todos os condôminos.

Art. 16. Estando o procedimento em conformidade com o previsto nesta Lei e comprovado pagamento das contrapartidas de regularização correspondentes, 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
DAS CONTRAPARTIDAS PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 17. Para a regularização das obras de que trata esta lei será exigido o recolhimento das taxas relativas à licença para aprovação de projetos, previstas na legislação municipal de regência, acrescida das contrapartidas de regularização.

Art. 18. As contrapartidas para regularização de edificações serão calculadas de acordo com o uso e com a irregularidade, considerando ainda a finalidade da edificação, a área correspondente e a irregularidade cometida, conforme disposto no Anexo I e no Anexo II da presente Lei.

§ 1° A contrapartida prevista no Anexo II desta Lei é cumulativa, de acordo com a quantidade de irregularidades cometidas.

§ 2° O valor das contrapartidas pode ser pago em até 10 (dez) parcelas, desde que o valor da prestação não seja inferior a 01 (uma) UFRM - Unidade Fiscal de Referência Municipal.

§ 3° O não pagamento de uma das parcelas ocasionará o vencimento antecipado das demais, ensejando a inscrição do devedor em dívida ativa.

CAPÍTULO VI
EMISSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE

Art. 19. 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. 20. Concluído o procedimento de regularização, o proprietário ou o responsável técnico, por meio de requerimento específico, 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) das contrapartidas para regularização, previstas no Anexo I e no Anexo II da presente Lei;

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

c) 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. 21. O alvará de "habite-se" concedido com fundamento nesta Lei conterá, em seu título, a referência "ALVARÁ DE HABITE-SE, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº____".

Art. 22. 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. 23. Constatada a desconformidade da obra executada com o projeto aprovado, o alvará emitido será cancelado.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. A regularização de que trata a presente Lei:

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. 25. 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. 26. 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. 27. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço do Oeste - SC, 06 de setembro de 2023.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI
Prefeito Municipal

Publicado no DOM/SC
Dia 08 / 09 / 2023

Lenir Fátima Cruzetta
Analista Administrativo
Matrícula nº 3062/02

ANEXO I

(Lei Complementar nº 332, de 06 de setembro de 2023)

VALOR DA CONTRAPARTIDA REFERENTE AO USO E ÁREA DA EDIFICAÇÃO

	Espécie	Até 50,00m2	De 50,01m2 até 100,00m²	De 100,01m² até 150,00m²	Acima de 150,01m²
I	Residencial unifamiliar	2 UFRM	4 UFRM	6 UFRM	6 UFRM + 1 UFRM/50m2
II	Residencial unifamiliar/comercial	3 UFRM	5 UFRM	7,5 UFRM	7,5 UFRM + 1,25 UFRM/50m2
III	Residencial multifamiliar	4 UFRM	6 UFRM	8 UFRM	8 UFRM + 1,5 UFRM/50m2
IV	Residencial multifamiliar/comercial	6 UFRM	8 UFRM	10 UFRM	10 UFRM + 2,50 UFRM/100m2
V	Comercial	8 UFRM	10 UFRM	12 UFRM	12 UFRM + 5 UFRM/100m2
VI	Industrial	10 UFRM	11 UFRM	13 UFRM	13 UFRM + 5,5 UFRM/100m2

São Lourenço do Oeste - SC, 06 de setembro de 2023.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI
Prefeito Municipal

ANEXO II

(Lei Complementar nº 332, de 06 de setembro de 2023)

VALOR DA CONTRAPARTIDA POR IRREGULARIDADE

	Irregularidade	Até 50,00m2	De 50,01m2 até 100,00m²	De 100,01m² até 150,00m²	Acima de 150,01m²
I	Ocupação do recuo mínimo frontal	2 UFRM	4 UFRM	6 UFRM	8 UFRM
II	Ocupação dos recuos laterais e/ou fundos	1 UFRM	3 UFRM	5UFRM	7 UFRM
III	Acréscimo da taxa de ocupação permitida	1 UFRM	3 UFRM	5UFRM	7 UFRM
IV	Não atendimento à taxa de permeabilidade	1,5 UFRM	2 UFRM	2,5 UFRM	3 UFRM
V	Acréscimo ao coeficiente de aproveitamento	1,5 UFRM	2 UFRM	2,5 UFRM	3 UFRM
VI	Exceder à altura máxima permitida ou número de pavimentos	1 UFRM/ PAVIMENTO	2 UFRM/ PAVIMENTO	3 UFRM/ PAVIMENTO	4 UFRM/ PAVIMENTO
VII	Não atendimento aos níveis de iluminação e ventilação	1 UFRM	1,5 UFRM	2 UFRM	2,5 UFRM
VIII	Não atendimento as vagas de garagem / estacionamento	1 UFRM/ VAGA	3 UFRM/ VAGA	4 UFRM/ VAGA	6 UFRM/ VAGA
IX	Sacadas e pavimentos superiores projetados sobre o recuo frontal ou passeio público	1 UFRM	2 UFRM	4UFRM	8 UFRM
X	Demais irregularidades não mensuráveis	1,5 UFRM	2 UFRM	2,5 UFRM	3 UFRM

São Lourenço do Oeste - SC, 06 de setembro de 2023.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI
Prefeito Municipal