



Município de Lacerdópolis

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02, DE 01 DE MARÇO DE 2024**

CÂMARA MUNICIPAL DE LACERDÓPOLIS - SC

PROTOCOLO Nº 1902/24

DATA 01 / 03 / 2024

Luís Loggarelli

"Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e/ou irregulares na forma que especifica."

Art. 1º Fica o Município de Lacerdópolis, por meio do Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações clandestinas e/ou irregulares iniciadas e/ou executadas, até a data de publicação desta Lei, que foram edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos nas Leis que constituem o Plano Diretor Municipal, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§ 1º As características construtivas relativas às condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo serão determinadas por meio de laudo técnico pericial elaborado por profissional da área, contratado pelo requerente.

§ 2º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - construção clandestina: obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença; e

III - construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - recuos frontais;

II - afastamentos laterais e fundos;

III - taxa de ocupação;

IV - número de vagas de garagens, com tolerância de redução de até cem por cento (100%);

V - gabarito;

VI - índice de aproveitamento;

VII - taxa de permeabilidade, com tolerância de redução de até cem por cento (100%);

VIII - calçadas abaixo da largura, desde que comprovado que nas vias que possuem um alinhamento consolidado será respeitada a situação disposta nos terrenos lindeiros. Havendo metragem diferente entre os terrenos lindeiros deverá ser observada aquela de maior metragem entre os lotes;

IX - rua com largura consolidada abaixo do gabarito exigido, neste caso deverá ser comprovado que o alinhamento dos demais imóveis impedem o alargamento da referida via, mas, seguem um padrão regular de largura de calçada e alinhamento;





## Município de Lacerdópolis

X - vaga de estacionamento com dimensões inferiores ao previsto em lei, desde que comprovada possibilidade de utilização.

§ 1º Nos casos de regularização em que a municipalidade entenda que poderá gerar grande impacto negativo urbanístico local, deverá encaminhar para análise do Conselho da Cidade.

§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral, o proprietário deverá apresentar declaração dos vizinhos limieiros, que ficará anexado ao processo, onde estes não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação, salvo em construções em que a parede em comum esteja situada na mesma edificação.

§ 3º As questões relativas à acessibilidade deverão ser analisadas de acordo com a Legislação Federal.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - apresentarem irregularidades não previstas no art. 2º, desta Lei Complementar;

II - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, exceto as situações previstas nos incisos VIII e IX, do artigo 2º, desta Lei Complementar;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição e/ou situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;

IV - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro; e

V - que possuam irregularidades causadas por usos desconformes com a Lei Municipal de Zoneamento e por desconformidade com a legislação federal e/ou estadual.

Parágrafo único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante e/ou ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes, não serão e não poderão ser objeto de adequações ou ampliações.

Art. 4º A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá, além de atender ao disposto na legislação federal, estadual e municipal, e aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras do Município de Lacerdópolis, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado, apresentando, além dos projetos e da documentação padrão, os seguintes documentos:

a) Declaração do responsável técnico informando o alinhamento existente ou declaração comprovando que o alinhamento do imóvel a ser regularizado e dos demais, impedem o alargamento da referida via, mas, seguem um padrão regular de largura de calçada e alinhamento.





## Município de Lacerdópolis

- b) anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsável Técnico- RRT, com Laudo Técnico e regularização da obra conforme a Norma Técnica, NBR 13752, informando as condições da edificação;
- c) três (03) fotos da edificação, mostrando os recuos, afastamento do imóvel, apresentando quando possível, as desconformidades com a lei de uso e ocupação do solo;
- II - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou executada até a data da publicação desta lei, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória para os casos de obras em execução;
- III - termo de Declaração de Responsabilidade, conforme Modelo I, anexo a esta Lei Complementar;
- IV - certidão junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a posse do imóvel sob o qual foi realizada a construção a ser regularizada;
- V - certidão Negativa de Tributos Municipais relativo ao imóvel;
- VI - projeto arquitetônico da edificação, constando:
- a) planta de situação;
- b) planta de locação constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº ...../2024", consoante a Lei Complementar que será aprovada neste ato;
- f) para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá atender as Normas do Corpo de Bombeiros, relativo à aprovação de projetos de prevenção contra incêndio;
- g) quadro estatístico demonstrando claramente a área relativa à não conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- h) projeto hidráulico e sanitário; e
- i) Declaração do Funcionamento das instalações elétricas.
- VII - comprovante de recolhimento da compensação (integral ou primeira parcela) correspondente à regularização da obra, a ser apresentado ao setor de Obras e Tributos, antes da data de emissão do alvará de regularização; e
- VIII - termo de Compromisso de Regularização, conforme Modelo II, anexo a esta Lei Complementar.
- Art. 5º As regularizações que dizem respeito a recuo frontal, afastamentos laterais/fundos, taxa de ocupação, número de vagas para garagem, gabarito, permeabilidade e índice de aproveitamento somente serão efetivadas mediante o pagamento de compensações, tendo por base a Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFRM), obedecidos aos seguintes critérios:
- I - tratando-se de edificações construídas sobre o recuo frontal:





## Município de Lacerdópolis

a) zero vírgula cinco (0,5) Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFRM) por metro quadrado de área construída irregularmente no pavimento térreo da testada principal do terreno; e

b) zero vírgula vinte e cinco (0,25) UFRM por metro quadrado de área construída irregularmente nos demais casos (pavimentos acima do térreo e testadas secundárias).

II - tratando-se de edificações construídas sobre o afastamento lateral e/ou fundos:

a) zero vírgula três (0,3) UFRM por metro quadrado edificado a mais sobre o afastamento lateral e/ou fundos;

III - tratando-se de edificações construídas sobre o afastamento em edificações em série:

a) zero vírgula três (0,3) UFRM por metro quadrado edificado a mais do que o permitido;

IV - tratando-se de edificações que extrapolam a taxa de ocupação máxima permitida para a zona em que situa, computará zero vírgula cinco (0,5) UFRM por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

V - tratando-se de edificações sem o número mínimo de vagas para garagem, computar-se-ão cinco (5) UFRM por cada vaga inferior ao número exigido.

VI - tratando-se de edificações que extrapolam o limite de gabarito máximo permitido para a zona em que situa, computará zero vírgula três (0,3) UFRM por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

VII - tratando-se de edificações que extrapolam o índice de aproveitamento máximo permitido para a zona em que situa, computará zero vírgula cinco (0,5) UFRM por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

VIII - tratando-se de edificações que não possuam área permeável conforme necessário na legislação em vigor, computará zero vírgula cinco (0,5) UFRM por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

§ 1º Para os casos de edificações situadas em terrenos de esquina ou com mais de uma frente, considerar-se-á testada principal aquela confrontante com o logradouro de maior hierarquia viária e nos casos em que os logradouros possuem a mesma hierarquia, vale a definida na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis como "frente" ou na ausência desta, a de maior extensão linear.

§ 2º Na ocorrência da situação definida no § 1º, deste artigo, aplicar-se-á, para efeitos de cálculo, a seguinte regra:

I - calcular-se-á, primeiramente, a compensação incidente sobre a testada principal; e

II - calcular-se-á, em seguida, a multa relativa às demais frentes, excetuando-se a área do terreno já abrangida na primeira apuração.

§ 3º O valor referente à compensação poderá ser parcelado em até doze (12) parcelas iguais e mensais, obedecida às previsões legais quanto a reajuste, juros e multas e com valor mínimo de parcela de uma (1) UFRM para pessoa física e duas (2) UFRM para pessoa jurídica.

§ 4º Nos casos de infrações em mais de um item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.





## Município de Lacerdópolis

§ 5º Os recursos provenientes das compensações da presente Lei Complementar, ficarão em conta específica a ser administrada pela Secretaria de Administração e seus recursos deverão ser aplicados obrigatoriamente para a melhoria da infraestrutura urbana.

Art. 6º Os processos e as notificações de que trata essa Lei Complementar, para regularização de edificação em andamento no Município na data da publicação desta Lei Complementar poderão ser analisados segundo os parâmetros nela estabelecidos, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos previstos no art. 4º.

Art. 7º As regularizações das construções 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 vigente.

Art. 8º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor Municipal quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 9º A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento pelo Município do direito de propriedade.


Art. 10. Em caso de inadimplemento parcial do parcelamento realizado nos termos do art. 5º, § 2º desta Lei Complementar, o saldo devedor deverá ser inscrito em dívida ativa.

Art. 11. Os processos não concluídos por omissão do requerente durante a vigência da presente Lei Complementar serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devolução do valor já pago ao Município.

Art. 12. Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão utilizados recursos do orçamento municipal vigente.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Lacerdópolis, 01 de março de 2024.

  
**SÉRGIO LUIZ CALEGARI**  
Prefeito