

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2017, 27 de outubro de 2017**

### **Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas e dá outras providências.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PIRATUBA**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais faz saber a todos os habitantes do Município que o Poder Legislativo Municipal aprova e Ele sanciona e promulga a seguinte lei,

Art. 1º Fica o Município de Piratuba, através do Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas iniciadas e/ou executadas anteriormente à data de publicação da presente Lei Complementar, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, instituído pela Lei nº 263/1993, e Código de Obras de Piratuba, instituído pela Lei nº 504/1983, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

Parágrafo Único - 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 desconformidade com o projeto aprovado;
- II. Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença para construção;
- III. Construção clandestina parcial: aquela que corresponde à ampliação e/ou alteração (durante a obra) de construção legalmente autorizada, com partes em desconformidade com o projeto aprovado.

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

- I. Construção sobre os recuos frontal ou fundos;
- II. Edificação com janela ou sacada a menos de 1,50 metros da divisa lateral ou fundos;
- III. Edificação a menos de 1,50 metros da divisa lateral, executada após a Lei Complementar nº 075/2016, mesmo com parede cega a partir do 3º pavimento;
- IV. Taxa de ocupação acima do limite permitido pelo zoneamento da área;
- V. Número de vagas para garagem inferior ao previsto na Lei municipal ou na licença para construção;
- VI. Edificação que excede, no terraço, o limite de 40% da área do pavimento tipo (conforme Lei Complementar 075/2016), ou alteração da destinação de uso do terraço, de uso comum para privativo, independentemente da área do pavimento tipo;

Parágrafo único. Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial onde conste a expressa concordância dos vizinhos lindeiros, registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

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

- I. Apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;
- II. Estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos ou áreas que não permitam parcelamento do solo;
- III. Estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;
- IV. Que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

§ 1º Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

§ 2º As características construtivas de que trata o § 1º deste artigo serão determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área, do quadro efetivo de servidores do Município ou na sua ausência por outro nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo, ou com anuência do Conselho de Planejamento Urbano.

Art. 4º A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

- I. Requerimento do interessado contendo:
  - a) Qualificação do requerente e localização da construção irregular; e
  - b) Solicitação de vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada;
- II. Cópia da notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, quando houver;
- III. Comprovante de que a construção irregular foi iniciada e/ou executada mais de 50% anteriormente à vigência da presente lei complementar, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória para os casos de obras em execução;
- IV. Declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;
- V. Cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis e/ou compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão com a devida anuência do proprietário;
- VI. Certidão negativa de tributos municipal relativo ao imóvel, e da pessoa física ou jurídica interessada;
- VII. Anotação de responsabilidade técnica (ART) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;
- VIII. Projeto arquitetônico da edificação, constando:
  - a) Planta de situação;
  - b) Planta de localização constando, no mínimo, as cotas da posição real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
  - c) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação, destacando as áreas excedentes;

- d) Para edificações que não sejam unifamiliares, 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 ...../.....de 00 de .....de 201.."; e
- f) Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o Atestado de Aprovação do Projeto Preventivo Contra Incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, ou Atestado de Baixa complexidade;
- g) Liberação pelo órgão ambiental quando necessário;

IX. Comprovante dos seguintes recolhimentos:

- a) Taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;
- b) Taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da taxa de licença para aprovação e execução de obras;
- c) Comprovante de recolhimento da multa correspondente à regularização da obra, a ser apresentado à Secretaria da Cidade e Desenvolvimento Econômico antes da data de emissão do alvará de regularização;

X. Anuência da sociedade condominial, quando for o caso.

Parágrafo único. Para a solicitação de habite-se serão exigidos a documentação estabelecida na legislação específica, inclusive o atestado de aprovação de vistoria para habite-se expedido pelo Corpo de Bombeiros relativo aos projetos de prevenção de incêndio, exceto para residências unifamiliares, ou documento que comprove a dispensa deste.

Art. 5º As regularizações serão efetivadas mediante o pagamento de multa, tendo por base a Referência Municipal (UFIR), obedecidos aos seguintes critérios:

- I) Edificações construídas sobre o recuo frontal: 100 (Cem) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) e recuo de fundo: 50 (Cinquenta) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) por metro quadrado de recuo fora do estabelecido;
- II) Edificação com janela, ventilação ou sacada a menos de 1,50 metros da divisa lateral ou fundos: 75 (Setenta e Cinco) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) por metro linear.
- III) Edificação a menos de 1,50 metros da divisa lateral, aprovada após a Lei Complementar Nº 075/2016, mesmo com parede cega a partir do 3º pavimento: 75 (Setenta e Cinco) Unidades Fiscais Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFIR) por metro quadrado de recuo fora do estabelecido.
- IV) Taxa de ocupação acima do permitido pelo zoneamento da área: 50 (Cinquenta) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) por metro quadrado acima do estabelecido.
- V) Número de vagas de garagem inferior ao previsto: 1.250 (Um mil Duzentos e Cinquenta) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) por vaga faltante.
- VI) Sobre o terraço:
  - Edificação excedendo 40% da área do pavimento tipo: 25 (Cinquenta) Unidades de Referência Municipal (UFIR) por metro quadrado acima do estabelecido.
  - Alteração de uso do terraço, de uso comum para privativo, indiferente da área do pavimento tipo: 8.000 (oito mil) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFIR) por unidade.

Parágrafo único. O valor referente à multa poderá ser parcelado em até 18 (dezoito) parcelas iguais e mensais, obedecida às previsões legais quanto a reajuste, juros e multas.

Art. 6º 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. 7º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor e Código de Obras quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 8º A regularização de que cuida esta Lei Complementar não implica no reconhecimento pelo Município do direito de propriedade.

Art. 9º Esta lei complementar terá validade de dezoito (18) meses, contados da data da sua publicação, cessando seus benefícios após esse prazo.

Art. 10º Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão utilizados recursos do orçamento municipal vigente.

Art. 11º As construções e/ou ampliações que trata esta lei complementar estarão isentas do pagamento da multa estipulada no art. 5º, desde que tenham sido efetivadas até a data 22 de junho de 1983 que foi instituído Plano Diretor instituído pela lei nº 263/1993 e Código de Obras de Piratuba, instituído pela Lei nº 504/1983.

Parágrafo único. A comprovação mencionada no caput deste artigo será através do alvará de licença para construção expedida na época pelo Município de Piratuba, averbações em escrituras públicas ou dados históricos da construção que comprovam tal situação.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Piratuba-SC, 27 de outubro de 2017**

**Olmir Paulinho Benjamini**  
Prefeito Municipal

**MENSAGEM N° 057/2017**

**Em 27 de outubro de 2017**

**Do: Prefeito Municipal  
À: CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
PIRATUBA – SC**

**Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras,  
Senhores Vereadores,**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 007/2017 – Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas e dá outras providências.**

**JUSTIFICATIVA –**

Hoje temos no perímetro urbano algumas situações em que as construções encontram-se fora das normas estabelecidas pelo Código de Obras e do Plano Diretor, sem, entretanto tornar-se um impeditivo para sua utilização funcional.

Para determinados casos específicos, desde que as irregularidades não estejam na ocupação de áreas públicas, em áreas não edificáveis e outras pretendemos para uma oportunidade de sua regularização, tornando-se assim que tais construções possam passar para a legalidade, e, quando não possuírem, terem seus alvarás de habite-se e realizarem as respectivas averbações.

Os proprietários que se encontram em tal situação terão um ano para efetuarem as respectivas regularizações, obedecendo todos os requisitos da lei, assim o pagamento de multa específica para tal fim.

Considerando a importância do presente projeto de lei, objetivando a regularizações de construções passíveis para tal, solicitamos a Vossa aprovação.

Com protestos de estima e apreço, subscrevemo-nos

**Cordialmente,**

**Olmir Paulinho Benjamini**  
Prefeito Municipal