

LEI COMPLEMENTAR Nº 297, DE 07 DE JULHO DE 2022.



**Dispõe sobre a autorização para concessão de Alvará de Regularização de edificações irregulares executadas em data anterior a 28 de dezembro de 2012, e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO 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 Complementar:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**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.

Parágrafo único. A presente Lei Complementar somente se aplica a pedidos de regularização de edificações iniciadas em data anterior à data de publicação do Plano Diretor Participativo, ocorrida em 28 de dezembro de 2012.

**Art. 2º** O prazo para protocolar o pedido de regularização será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data de entrada em vigor da presente Lei, podendo ser prorrogado por igual período a critério da Municipalidade, mediante decreto.

**Art. 3º** 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. 4º** Não serão passíveis de regularização, as edificações que:

- I - apresentem irregularidades insanáveis;
- II - estejam edificadas sobre logradouros ou faixas destinadas a alargamentos das vias;
- III - estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP);
- IV - excedam os limites do imóvel;
- V - invadirem áreas particulares ou públicas;
- VI - confrontantes com rodovias, sem anuência dos órgãos competentes.

§ 1º Não poderão ser objeto de regularização as obras irregulares que por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante ou que ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes.

§ 2º Ampliações ou obras executadas posteriormente à data prevista no parágrafo único do art. 1º, em imóveis cuja execução tenha sido iniciada ou concluída anteriormente, não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei.

§ 3º Caberá à administração municipal certificar nos autos do projeto ou pedido de regularização a inexistência dos impedimentos de que trata este artigo.

**Art. 5º** 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. 6º** Poderão ser regularizadas edificações residenciais unifamiliares, residenciais multifamiliares, mistas (residenciais e comerciais), comerciais ou industriais, desde que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, salubridade, segurança e habitabilidade, determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área contratado pelo requerente.

**Art. 7º** Serão passíveis de regularização, edificações que apresentem as irregularidades descritas neste artigo:

- I - edificadas sobre o recuo frontal;
- II - edificadas avançando o afastamento mínimo lateral e/ou fundos;
- III - quando não atenderem aos parâmetros urbanísticos quanto:
  - a) à taxa de ocupação;
  - b) à taxa de permeabilidade;

- c) ao coeficiente de aproveitamento;
- d) à altura máxima permitida para o zoneamento;
- e) ao número de pavimentos;

IV - quando não atenderem aos níveis de iluminação e ventilação;

V - quando não atenderem as dimensões ou áreas mínimas dos compartimentos;

VI - quando não atenderem o pé direito mínimo;

VII - quando não atenderem a existência ou o número de vagas para garagem;

VIII - quando não atenderem a existência ou o número de vagas de estacionamento, inclusive as observadas nas normas de acessibilidade;

IX - quando da necessária edificação de elevador ou rampas, nos recuos frontal, lateral ou fundos, para adequarem-se às normas de acessibilidade;

X - 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 as condições para locação do medidor padrão CELESC e do medidor padrão CASAN.

**Art. 8º** Serão objeto de análise individual pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano os casos omissos por esta lei e aqueles em que a municipalidade entender que a regularização gera impacto negativo urbanístico.

**Art. 9º** Somente o proprietário ou seu mandatário poderão requerer a regularização de obras irregulares.

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

§ 2º Para regularizar obra construída com Alvará de Construção, porém, em desacordo com projeto aprovado anteriormente à data prevista no parágrafo único do art. 1º, o solicitante deverá requerer no protocolo a reaprovação do projeto com o requerimento de regularização, apresentando, além dos documentos exigidos na presente Lei Complementar, as vias originais do alvará de construção e dos projetos aprovados, para cancelamento.

#### CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

**Art. 10.** 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 - comprovantes de que a edificação foi iniciada em data anterior a data de Vigência da Lei Complementar nº 146 de 28 de dezembro de 2012, 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 documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem;
- e) projetos ou documento de responsabilidade técnica devidamente identificadas e datadas;

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

IV - prova de domínio do terreno, por meio de matrícula atualizada do imóvel;

V - 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;

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

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

VIII - laudo técnico emitido pelo responsável da obra, contendo no mínimo 4 (quatro) fotos com as fachadas da edificação, demonstrando a parte da obra a ser regularizada;

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

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

XI - projeto arquitetônico (01 via) contendo:

- a) planta de situação (escala 1/1000);
- b) planta de locação (escala 1/200), com as informações descritas a seguir:

- 1) orientação do norte;
- 2) dimensões e área do lote;
- 3) quadra, série e lote;
- 4) afastamento das esquinas;
- 5) confrontantes;
- 6) locação de lixeira;
- 7) locação da entrada de água;
- 8) locação da entrada de energia elétrica;
- 9) locação e especificação do sumidouro ou sistema de tratamento utilizado;
- c) planta baixa (escala 1/50), devendo ser apresentada a planta baixa de cada pavimento não repetido quando se tratar de mais de um pavimento;
- d) cortes e elevações (escala 1/50);
- e) planta de cobertura (escala 1/100);
- f) perfil transversal e longitudinal do terreno (escala 1/200);
- g) esquema de coleta e destinação de águas Pluviais quando for o caso;
- h) quadro de áreas construídas e ampliações;
- i) quadro de estatísticas;
- j) selo de identificação de cada prancha especificando: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_".

XII - comprovante de pagamento das taxas de análise.

§ 1º Edificações existentes que não possuem espaço adequado para a lixeira, deverão se adequar incluindo-a dentro do limite do imóvel.

§ 2º 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.

§ 3º À critério da municipalidade, poderão ser exigidos outros documentos para melhor subsidiar os procedimentos da análise.

**Art. 11.** Estando o processo previsto nesta Lei Complementar em conformidade, e comprovado pagamento da contrapartida de regularização correspondente, 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 DA CONTRAPARTIDA PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

**Art. 12.** Para obras irregulares será exigido o recolhimento das taxas relativas à licença para aprovação de projetos, acrescida da contrapartida de regularização.

**Art. 13.** A contrapartida para regularização de edificações será calculada a partir da finalidade da edificação e da área correspondente, conforme Anexo Único da presente Lei.

## CAPÍTULO VI EMISSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE

**Art. 14.** 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 nº 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. 15.** Concluído o processo, o proprietário ou o responsável técnico, por meio de requerimento específico, assinado por ambos, 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) da contrapartida para regularização, prevista no art. 13 desta Lei Complementar;

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

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.

**Art. 16.** 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 \_\_\_\_".

**Art. 17.** 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. 18.** Constatada a desconformidade da obra executada com o projeto aprovado, o alvará emitido será cancelado.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 19.** A regularização de que trata esta Lei Complementar:

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 - exige 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. 20.** 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. 21.** 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.

§ 1º Transcorrendo o prazo previsto no caput sem qualquer manifestação formal do requerente, o procedimento será arquivado.

§ 2º 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. 22.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço do Oeste - SC, 07 de julho de 2022.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI

Prefeito Municipal em Exercício

ANEXO ÚNICO

(Lei Complementar nº 297, de 07 de julho de 2022).

VALOR DA CONTRAPARTIDA DE REGULARIZAÇÃO

	<b>Espécie</b>	<b>Até 100,00 m<sup>2</sup></b>	<b>De 100,00m<sup>2</sup> até 150,00m<sup>2</sup></b>	<b>Acima de 150,00m<sup>2</sup></b>
I	Residencial unifamiliar	4 UFRM	6 UFRM	6 UFRM + 1 UFRM/50m <sup>2</sup>
II	Residencial unifamiliar/comercial	5 UFRM	7,5 UFRM	7,5 UFRM + 1,25 UFRM/50m <sup>2</sup>

III	Residencial multifamiliar	6 UFRM	8 UFRM	8 UFRM + 1,5 UFRM/50m <sup>2</sup>
IV	Residencial multifamiliar/comercial	8 UFRM	10 UFRM	10 UFRM + 2,50 UFRM/100m <sup>2</sup>
V	Comercial	10 UFRM	12 UFRM	12 UFRM + 5 UFRM/100m <sup>2</sup>
VI	Industrial	11 UFRM	13 UFRM	13 UFRM + 5,5 UFRM/100m <sup>2</sup>

São Lourenço do Oeste - SC, 07 de julho de 2022.

AGUSTINHO ASSIS MENEGATTI  
Prefeito Municipal em Exercício

[Download do documento](#)