**LEI COMPLEMENTAR Nº 184/2022 – DE 27 DE OUTUBRO DE 2022.**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE QUILOMBO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**.

O Prefeito Municipal de Quilombo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER**, a todos os habitantes do Município de Quilombo, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Capítulo I**

**DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

**Art. 1º** Fica, o Município de Quilombo, autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em lei, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, e obedecidas as regras desta Lei Complementar.

**Art. 2º** Para a regularização prevista nesta Lei Complementar, o Poder Público fica autorizado a celebrar termo de compromisso de ajustamento de conduta, com pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela construção, ampliação e/ou reformas que tenham sido executadas em desacordo com a legislação municipal.

**§ 1º** Os protocolos dos pedidos de regularização de que trata esta Lei Complementar poderão ser efetuados para edificações construídas até 31 de dezembro de 2021.

**§ 2º** Toda e qualquer edificação que tiver iniciada a sua execução após a data supracitada no § 1º não poderá ser contemplada com o benefício desta Lei Complementar.

**§ 3º** Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

**§ 4º** Para efeitos do que trata esta Lei Complementar, considera-se:

1. Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
2. Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;
3. Construção irregular parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;
4. Uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.

**Capítulo II**

**DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO**

**Art. 3º** Para o devido enquadramento em relação à data de início e conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar ao menos um dos documentos abaixo:

1. Certidão de lançamento predial;
2. Plantas aerofotogramétricas;
3. Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth, acompanhada de laudo do responsável técnico, com emissão de ART/RRT definindo a área e data de conclusão da obra;
4. Fotos, faturas de fornecimento de água, energia elétrica, ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada;
5. Baixa da ART/RRT do responsável técnico.

**Parágrafo único.** Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica do Setor de Engenharia, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado sobre a data de início e conclusão da edificação.

**Art. 4º** Para efeitos de aplicação da presente Lei Complementar, considerar-se-á obra concluída a edificação que estiver em condições de habitabilidade, nos termos da legislação vigente.

**Parágrafo único.** O proprietário, o promissário comprador, o legítimo possuidor ou o representante legal dos legitimados, estes desde que devidamente constituído para este fim, apresentará requerimento solicitando regularização, acompanhado dos projetos e documentações previstas na presente Lei Complementar.

**Art. 5º** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

1. Estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, e faixa destinadas a alargamento de vias públicas;
2. Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias estaduais e federais, 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, de acordo com legislação vigente;
3. Causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;
4. Desrespeitem o zoneamento do Plano Diretor, quanto ao padrão de incomodidade estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação;
5. Estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei; e
6. Cujas aberturas estejam em recuo inferior a 1,50m (um virgula cinco metros) em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo se a edificação tiver sido concluída há mais de 1 ano e 1 dia sem oposição, ou com autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário lindeiro.

**Art. 6º** São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico, e que tenham sido construídas de modo irreversível quanto à estrutura e adequação espacial.

**§ 1º** Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto térmico, acústico, ventilação, ausência total de umidade, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

**§ 2º** São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

**Art. 7º** Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei Complementar, as edificações que possuírem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

1. Recuos;
2. Afastamentos;
3. Taxa de ocupação;
4. Coeficiente de aproveitamento;
5. Projeção de sacadas sobre o recuo e/ou passeio público;
6. Número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior a exigida;
7. Taxa de permeabilidade;
8. Altura da edificação e acréscimo de gabarito;
9. Regularização de Elevadores;
10. Altura de paredes cegas superiores ao permitido;
11. Demais irregularidades não previstas no Artigo 5º.

**Art. 8º** Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, a iluminação e a ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento).

**Art. 9º** Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, os compartimentos das edificações residenciais poderão sofrer uma tolerância de redução de até 30% (trinta por cento).

**Art. 10** O número de vagas de estacionamento e garagens poderá sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento).

**Art. 11** A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário ou responsável pelo imóvel, dos seguintes documentos:

1. Requerimento do interessado contendo:
2. Qualificação do requerente;
3. Localização por georreferenciamento da construção irregular (UTM, SIRGAS 2000/ZONA 22 S);
4. Solicitação de regularização da obra edificada;
5. Cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
6. Declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei, pela veracidade as informações prestadas;
7. Cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel;
8. Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
9. Comprovação de quitação das multas e pendências, fora do período decadencial de 05 anos, que deram origem ao embargo da obra;
10. Certidão negativa ou positiva de Ações Demolitórias ou Execuções Fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular;
11. Certidão negativa junto ao IBAMA e IMA;
12. Termo de compromisso, onde o mesmo compromete-se, quando solicitado pelo Município, a demolir a parte edificada da projeção de sacada e/ou pavimento sobre o logradouro público, abstendo-se a municipalidade da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que pago a multa correspondente para a regularização prevista nesta Lei.

**Art. 12** A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação, pelo responsável técnico, de projeto arquitetônico constando:

1. Planta de situação;
2. Planta de locação contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote o quadro de áreas da mesma;
3. Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
4. 02 (dois) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
5. Fachada frontal;
6. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à regularização da obra;
7. Laudo Técnico com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade e acessibilidade;
8. No selo de identificação de cada prancha deverá constar: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI";
9. Para edificações que não sejam unifamiliares, cópia do Atestado de Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros, quando necessário;
10. Apresentação do atestado de aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros, quando necessário;
11. Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença, bem como da contrapartida financeira correspondente à regularização da obra, prevista nesta Lei Complementar e, anuência da sociedade condominial, quando for o caso.

**Parágrafo único.** A representação gráfica das plantas deverá ser realizada nos padrões do Projeto Legal, quando houver previsão legal para o mesmo.

**Art. 13** A expedição do Alvará de Regularização e do Habite-se serão concomitantes e ficarão condicionados à apresentação do Atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros e Licenciamento Ambiental, expedido pelos órgãos competentes, quando exigidos em função das características e uso da edificação e certidão de regularização fiscal.

**Art. 14** As regularizações, para qualquer tipo de edificação, somente serão efetivadas mediante o pagamento de uma contrapartida financeira (compensação urbanística), conforme estabelecido nesta Lei Complementar, salvo os casos constantes do Art. 19 desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Os requerimentos de regularização de obras e construções de que trata esta Lei Complementar serão autuados através de procedimentos próprios, que serão numerados conforme a ordem cronológica de sua protocolização no Setor de Protocolos, que manterá o controle dos protocolos e atuará, em tais procedimentos, com as mesmas práticas de controle, gestão e tramitação de processos administrativos dispostas no Código de Obras, e seguindo a mesma fila de análise de projetos.

**Capítulo III**

**DO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 15** São medidas compensatórias para a regularização de edificações, o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

**§ 1º** O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no CUB médio - Custo Unitário Básico da Construção Civil (médio), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Santa Catarina - SINDUSCON SC, e no zoneamento municipal, devendo obedecer aos índices da tabela abaixo, que poderão ser cumulativas conforme a infração cometida:

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ATÉ 100 m²:

Tipo de infração:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 - Acréscimo da taxa de ocupação: | Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x  MV |
| 2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento | Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x  MV |
| 3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade | Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x  MV |
| 4 - Acréscimo de gabarito: | Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x  MV |
| 5 - Ocupação do recuo mínimo frontal: | Área invadida (m²) x 0,03 CUB x MV |
| 6 - Ocupação do recuo laterais e fundos: | Área invadida (m²) x 0,03 CUB x MV |
| 7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido: | 0,1 CUB por vaga suprimida |
| 8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido: | Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x  MV |
| 9 - Demais irregularidades e não mensuráveis: | 0,1 CUB |

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL DE 101 ATÉ 200 m²:

Tipo de infração:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 - Acréscimo da taxa de ocupação: | Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x  MV |
| 2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento | Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x  MV |
| 3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade | Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x  MV |
| 4 - Acréscimo de gabarito: | Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x  MV |
| 5 - Ocupação do recuo mínimo frontal: | Área invadida (m²) x 0,06 CUB x MV |
| 6 - Ocupação do recuo laterais e fundos: | Área invadida (m²) x 0,06 CUB x MV |
| 7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido: | 0,2 CUB por vaga suprimida |
| 8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido: | Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x  MV |
| 9 - Demais irregularidades e não mensuráveis: | 0,2 CUB |

Considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ACIMA DE 201 m² (Independente do padrão de acabamento):

Tipo de infração:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 - Acréscimo da taxa de ocupação: | Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x  MV |
| 2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento | Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x  MV |
| 3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade | Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x  MV |
| 4 - Acréscimo de gabarito: | Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x  MV |
| 5 - Ocupação do recuo mínimo frontal: | Área invadida (m²) x 0,10 CUB x MV |
| 6 - Ocupação do recuo laterais e fundos: | Área invadida (m²) x 0,10 CUB x MV |
| 7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido: | 0,3 CUB por vaga suprimida |
| 8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido: | Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x  MV |
| 9 - Instalação de elevador abaixo do mínimo legal: | 0,3 CUB por elevador suprimido |
| 10 - Demais irregularidades e não mensuráveis: | 0,3 CUB |

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE MODIFICADORES DE VALOR - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NOS BAIRROS, AVENIDAS, RODOVIAS E EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR ATÉ 100M²

MV = Situação Modificadora de Valor

|  |  |
| --- | --- |
| UMA DAS TESTADAS PARA A AVENIDA | 1,5 |
| CENTRO | 1,0 |
| BAIRROS | 1,0 |

**\***edificações residenciais e mistas (residencial+comercial) serão cobradas pelo bairro em que se encontram quando às margens de rodovias.

**\*\***a utilização da Modificação de Valor para edificação unifamiliar até 100m² exclui a Modificação de Valor por Bairro, Avenida e Rodovia.

**§ 2º** Em caso da área do imóvel abranger mais de uma localização, prevalecerá o MV da localização mais restritiva.

**§ 3º** O valor referente à compensação urbanística deverá ser pago à vista até o montante de 10 UFM e, nos valores acima deste, em até 24 (vinte e quatro) parcelas com vencimento mensal e consecutivo, devidamente atualizadas pela SELIC, sendo condicionante para a obtenção imediata do Alvará de Regularização e Habite-se a quitação total do valor devido.

**§ 4º** A quitação total do valor devido poderá ser realizada também por cartão de débito, PIX, ou cartão de crédito.

**§ 5º** O pagamento parcelado no cartão de crédito também será considerado como pago à vista.

**§ 6º** O valor referente à parcela mínima será de 01 UFM para pessoa física e 02 UFM para pessoa jurídica.

**§ 7º** Serão isentos de pagamento de contrapartida financeira as entidades públicas.

**§ 8º** Para efeito de atendimento desta lei, as infrações constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo sua regularização exigir o pagamento do somatório dos valores referentes a cada uma das compensações urbanísticas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada.

**Art. 16** As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, à paralisação ou à interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido definitivamente regularizadas com base nesta Lei Complementar, e, devidamente atestada sua regularidade pelo Setor de Engenharia, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover o pagamento das custas judiciais e emolumentos.

**§ 1º** Após o protocolo do procedimento de regularização, deve ser comunicado o Setor Jurídico do Município para que sejam tomadas as devidas providências em relação às demandas judiciais citada no *caput* deste artigo.

**§ 2º** Os honorários advocatícios de que trata o *caput* deste artigo, serão arbitrados segundo os limites previstos no § 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, cujo valor do proveito econômico obtido pelo proprietário ou responsável da construção irregular será avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária, mediante provocação de qualquer das partes processuais, e, posteriormente, comunicado nos autos da demanda judicial.

**§ 3º** Nos casos em que a solicitação da avaliação não tenha sido provocada pelo Setor Jurídico do Município, à parte ou o departamento solicitante comunicará aquela do seu resultado, tão logo seja cientificado pela Comissão Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária.

**Art. 17** O Poder Público poderá negar a legalização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresentem condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos, mediante decisão fundamentada.

**Art. 18** A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis, pelas obrigações e responsabilidades decorrentes da legislação de parcelamento do solo.

**Art. 19** Os interessados ficarão isentos do pagamento da contrapartida financeira para regularização da construção quando:

1. O imóvel, quando de sua construção, tiver sido edificado em local situado fora do perímetro urbano vigente à época;
2. O imóvel estiver totalmente construído até a data de 15 de julho de 1996;
3. O imóvel tombado como patrimônio histórico pelo município, estado ou união;
4. Comprovada a baixa renda mediante inscrição no Cadastro Único – Dataprev, bem como avaliação técnica por meio de Assistente Social do Município de Quilombo/SC.

**§ 1º** A isenção prevista nos incisos I e II do caput deste artigo será solicitada em requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.

**§ 2º** Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher o valor da contribuição urbanística devida, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

**§ 3º** Para os fins do § 2º deste artigo, a autoridade competente será a Comissão nomeada por Decreto Municipal.

**Capítulo IV**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 20** As construções para fins residências unifamiliares de até 70m² (madeira ou mista - madeira e alvenaria), ficam isentas da apresentação do projeto arquitetônico, devendo apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), laudo técnico, planta de situação/locação e quadro de áreas.

**Art. 21** A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou a permanência de atividades irregulares porventura instalados no imóvel.

**Art. 22** O Poder Executivo Municipal realizará vistoria na edificação para expedição do alvará de regularização e habite - se, podendo haver vistoria complementar sempre que necessário.

**Art. 23** 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.

**Art. 24** As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Quilombo.

**Art. 25** Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a tomar as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei Complementar, prescritas em Decreto se necessário.

**Art. 26** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal, em 27 de outubro de 2022.

**SILVANO DE PARIZ**

Prefeito Municipal de Quilombo

Registrada e Publicada

Em\_\_\_/\_\_\_/2022

Lei Municipal 1087/1993

Antony Grigol

Servidor Designado