



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANITÁPOLIS

GABINETE DA PREFEITA

CNPJ 82.892.332/0001-92

Rua Gonçalves Júnior, 260 - Centro - 88475-000 - ANITÁPOLIS - SC

Fone: (0xx) 48 3256-0131 - Fax 3256-0188 E-mail: prefeitura@anitapolis.sc.gov.br

LEI Nº 2006/2022

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS JÁ CONSOLIDADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E/OU CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE ANITÁPOLIS, no uso de suas atribuições legais, na forma da Lei Orgânica do Município, faz saber que o Legislativo aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído no Município de Anitápolis o Programa de Regularização de Edificações, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico.

Art. 2º As edificações irregulares, iniciadas ou concluídas até a data da publicação da presente Lei, situadas em qualquer zona de uso, que se enquadrar dentro das disposições desta Lei Complementar e da Lei de Zoneamento poderão ser regularizadas, e no caso de desconformidades legais com as normas vigentes, mediante projeto de legalização conforme dispositivos a baixo.

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo as edificações que:

- I - estejam localizados em logradouros públicos ou avancem sobre eles;
- II - invadam faixa "non aedificandi" junto aos rios, córregos ou fundos de vale, ou, ainda, junto a faixas de escoamentos de águas pluviais;
- III - destinadas a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo;

§ 2º As edificações irregulares são as que não possuam alvará de construção.

§ 3º A regularização das edificações, nos termos desta Lei, fica condicionada à adequação do uso aos níveis de ruídos, poluição ambiental e de combate e prevenção de incêndios, bem como à obediência aos horários de funcionamento, exigíveis para as zonas de uso, conforme disciplinadas pela legislação pertinente.



Art. 3º A data de início ou conclusão das obras irregulares deverá ser comprovada pelo interessado, pelos meios compatíveis que possam ser atestados, podendo ser aceitos:

I - Comprovantes de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, com a identificação das áreas existentes;

II - Fotografias datada(s) da edificação;

III - Levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

IV - Dados de levantamentos cadastrais realizados pelo Município;

V - Foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à publicação desta Lei e a implantação total da área a ser regularizada;

VI - Qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída existente;

VII - Auto de infração, notificações, ou embargos administrativos relativos à construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros;

VIII - Outros documentos resultantes de solicitações feitas à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;

IX - Quaisquer outros documentos idôneos, inclusive de outros órgãos e entidades, cuja aceitação ficará a critério da Administração;

X - Caso necessário, serão realizadas pelo órgão competente, as diligências indispensáveis a constatar a veracidade das informações e documentos apresentados pelo interessado na regularização de que trata esta Lei Complementar.

Art. 4º O Município poderá autorizar ou legalizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança de uso, permeabilidade do lote (área de infiltração), condições de higiene, salubridade e saneamento básico, aplicando-se, caso a caso, o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, e levando-se em conta o porte, o uso, e a localização da edificação.



§ 1º Para atendimento do que dispõe o caput do artigo, serão aceitos declaração, parecer técnico ou laudo técnico, elaborado e firmado por profissional habilitado, observadas em qualquer situação, as disposições constantes na legislação vigente aplicável, no que couber.

§ 2º Os documentos de que trata o § 1º deverão ser sempre acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 3º Para a execução das obras referidas no caput do artigo, será concedido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período se necessário, desde que devidamente justificado.

§ 4º O Município, poderá a seu critério, realizar fiscalização ou vistorias in loco, sempre que julgar necessário.

Art. 5º O contribuinte pessoa física ou jurídica, na condição de proprietário, permissionário comprador ou legítimo possuidor, poderá propor a regularização de construção irregular ou clandestina, mediante a apresentação da seguinte documentação:

I - Requerimento Padrão da Prefeitura de Anitápolis para que a construção seja regularizada em conformidade com esta Lei;

II - Inscrição Imobiliária do Terreno;

III - Consulta de Viabilidade com validade de 6 (seis) meses;

IV – Comprovante de propriedade ou posse:

a) do proprietário apresentar título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, atualizado, respondendo o mesmo pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura, ao aceitá-lo, o direito de propriedade; e

b) do possuidor apresentar contrato, público ou particular, com autorização expressa do proprietário (com firmas reconhecidas das partes no caso de ser contrato particular); ou compromisso de venda e compra, público ou particular, com autorização expressa do proprietário (com firmas reconhecidas das partes no caso de ser contrato particular); ou certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.



V- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), referente à regularização da obra;

VI - Alvará Sanitário para Habite-se;

VII - Um Jogo Completo do Projeto Arquitetônico, representando fielmente a construção a ser regularizada;

VIII - Licenciamento Ambiental, quando for exigível o licenciamento;

IX - Cálculo de Tráfego de Elevadores assinado por responsável técnico habilitado, conforme normas técnicas da ABNT, quando a edificação tiver elevadores, independente do tipo;

X - Memorial descritivo, nos moldes dos § 1º do artigo 15 desta Lei, quando a edificação for destinada ao uso misto (residencial mais comercial ou não residencial);

XI - Atestado de Vistoria de Habite-se emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina - CBMSC, quando for exigível;

XII - Documento que comprove a finalização da edificação até a publicação desta lei.

Parágrafo único. O requerente poderá ter um representante legal devidamente constituído para requerer o Processo Administrativo, desde que observadas as formalidades legais.

Art. 6º Para instruir devidamente o processo administrativo, além dos documentos listados no artigo anterior, o poder público reserva-se ao direito de exigir, sempre que necessário, outros documentos e/ou projetos, plantas, certidões, detalhamentos e especificações.

Parágrafo único. Salvo disposição constante em normatização específica, as regularizações seguirão os mesmos procedimentos administrativos e prazos relativos aos processos e projetos de construção de obras novas, estabelecidos pelos órgãos competentes da Prefeitura

Art. 7º Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção irregular, clandestina, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:



I - Imóveis residenciais unifamiliares:

a) acima de 70,00m² (setenta metros quadrados), o valor referente a 0,013 CUB/m²/SC (zero vírgula zero treze do valor do CUB - Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina por metro quadrado).

II - Imóveis residenciais multifamiliares:

a) valor fixado em 0,015 CUB/m²/SC (zero vírgula zero quinze do valor do CUB - Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina por metro quadrado).

III - Imóveis de uso comercial ou não residencial:

a) valor fixado em 0,026 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte e seis do valor do CUB - Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina por metro quadrado).

IV - Imóveis de uso misto (residencial mais comercial ou não residencial):

a) valor fixado conforme o disposto no inciso I ou II deste artigo, dependendo do caso, para a parte residencial;

b) valor fixado em 0,026 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte e seis do valor do CUB - Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina por metro quadrado) para a parte comercial ou não residencial;

V - A multa compensatória prevista nos incisos anteriores deverá ser acrescida de percentuais adicionais, para cada qual das irregularidades abaixo relacionadas:

a) quando ultrapassar, o número máximo de pavimentos: 35% (trinta e cinco por cento) para cada pavimento;

b) quando ultrapassar o índice de aproveitamento máximo: 35% (trinta e cinco por cento);

c) quando houver construção no recuo frontal da edificação: 25% (vinte e cinco por cento) para cada metro linear ou fração que avançar;

d) quando houver construção no afastamento lateral ou fundos, caso exigível: 25% (vinte e cinco por cento);

e) quando não houver número mínimo de vagas de estacionamento: 15% (quinze por cento) para cada vaga que estiver faltando;

f) quando não houver área mínima de infiltração: 5% (cinco por cento) para cada metro quadrado ou fração que estiver faltando;

g) quando ultrapassar a taxa de ocupação máxima: 0,25% (zero vírgula vinte cinco por cento), para cada metro quadrado ou fração acima do permitido.



§ 1º Os percentuais previstos no inciso V, serão calculados com base no valor obtido do cálculo resultante na forma dos incisos I, II, III e IV do artigo 10.

§ 2º Fica autorizada a aplicação de analogia para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 3º O produto da arrecadação da multa compensatória prevista neste artigo, será recolhida através de Guia Municipal de Pagamento.

§ 4º A aplicação da multa compensatória prevista neste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§ 5º Fica isento do pagamento da multa compensatória, a construção residencial unifamiliar (unidade isolada) de até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área total construída e quando a construção destinasse a sediar exclusivamente entidades filantrópicas constituídas no município.

§ 6º A isenção prevista no § 5º será solicitada em requerimento, e acompanhada dos elementos de prova do cumprimento das exigências necessárias para sua concessão.

§ 7º Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para a 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 a contrapartida financeira devida, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da comunicação da decisão, sem prejuízo de outras sanções legais.

§ 8º A base de cálculo da multa compensatória para as edificações irregulares (como definidas no artigo 1º desta Lei) será a área construída que efetivamente infringiu o licenciamento original.

§ 9º A base de cálculo da multa compensatória para as edificações clandestinas (como definidas no artigo 1º desta Lei) será a área total da construção.

§ 10 Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada, através de Alvará de Licença para Construção anterior, esta deverá ser informada no projeto arquitetônico, inclusive com o número de Alvará de Construção correspondente.

§ 11 As edificações públicas, pertencentes à União, Estado e Município, ficam isentas do pagamento das multas compensatórias previstas neste artigo, devendo cumprir os demais requisitos para sua regularização.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANITÁPOLIS
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ 82.892.332/0001-92
Rua Gonçalves Júnior, 260 - Centro - 88475-000 - ANITÁPOLIS - SC
Fone: (0xx) 48 3256-0131 - Fax 3256-0188 E-mail:prefeitura@anitapolis.sc.gov.br

Art. 8º A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento as legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

Art. 9º Constatada qualquer irregularidade quanto ao disposto nesta legislação, o processo será anulado, decaindo o direito ao enquadramento pela presente legislação.

Parágrafo único. Durante a tramitação do processo, em qualquer tempo, mesmo que identificada a posteriori, independente de indicação anterior em parecer técnico a irregularidade identificada ensejará a anulação disposta no caput do presente artigo.

Art. 10. O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou instrução normativa especificações adicionais a esta Lei.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Anitápolis, em 17 de novembro de 2022.

Solange Back
Prefeita Municipal

Registrado e Publicado a presente Lei no órgão oficial do Município de Anitápolis,
em 17 de novembro de 2022.