



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.



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.