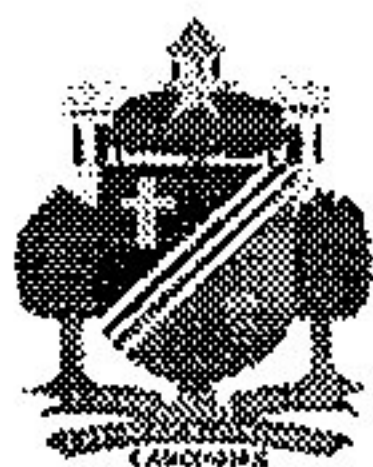




PROJETO DE LEI N. 132 /2023

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS NO MUNICÍPIO DE CANOINHAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A PREFEITA MUNICIPAL DE CANOINHAS, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo artigo 38, inciso III, da Lei Orgânica do Município, submete à apreciação do Poder Legislativo Municipal, o presente **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA**:

LEI

Art. 1º. As obras executadas sem o devido licenciamento municipal, até o ano de 2023, poderão ser comprovadas através da apresentação da Declaração de Cadastro de Edificação junto ao Município, do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) com registro de área construída, ou sob Anotação, Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica (ART, RT ou TRT) de profissional habilitado, de escritura pública constando a edificação, ou ainda, imóvel constando na ortofoto atualizada do Município.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, considerar-se-ão obras as edificações, as construções, as modificações, os acréscimos residenciais, comerciais ou industriais já executados, e aquelas passíveis de uso e/ou habitação.

Art. 2º. Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos pela Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 3º. A regularização dar-se-á mediante a apresentação de, no mínimo, os seguintes documentos:



I – Projeto arquitetônico constituído de:

- a)** Planta (as) baixa determinando as dimensões e áreas da construção, os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais, e a indicação das espessuras das paredes e dimensões externa;
- b)** 2 (dois) cortes determinando a altura dos compartimentos, níveis e alturas das janelas e peitoris;
- c)** Fachada;
- d)** Planta de situação determinando a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, a existência de rios, canais ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais, as dimensões das divisas do lote e os afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente, cota de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote, a orientação do norte magnético, a indicação da numeração ou outra característica do lote a ser regularizado, a relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento utilizado, taxa de permeabilidade e tipologia da edificação, e a indicação de faixa de domínio e *non edificandi*;
- e)** Implantação contendo cobertura e passeio público.

II – O projeto deverá contemplar calçada de acordo com o padrão municipal, e apresentação de laudo fotográfico e descritivo da situação atual da calçada atendendo aos padrões da NBR 9050 de 2020, caso o imóvel esteja localizado em rua pavimentada.



- III** – Laudo técnico de vistoria da obra a ser regularizada com a respectiva ART, RRT ou TRT, atestando segurança, solidez e habitabilidade para o uso a que se destinar.
- IV** – Atestado de habite-se do corpo de bombeiros quando se tratar de edificação multifamiliar, comercial, industrial ou para prestação de serviços.
- V** – Declaração de que possui ligação à rede de esgoto sanitário ou do sistema básico de saneamento implantado; como fossa, filtro ou sumidouro, ou ainda outro sistema correspondente e representação do mesmo em projeto.
- VI** – Declaração do proprietário, ou responsável pelo imóvel, de que o imóvel não possui ligação do esgoto para o sistema pluvial, caso não seja possível devido às condições de permeabilidade do solo, o sistema deve contar com Fossa Séptica, Filtro Anaeróbio e Clorador;
- VII** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) de regularização em todos os atos realizados por profissional habilitado.
- VIII** – Matrícula atualizada do imóvel (no máximo 1 mês);
- IX** – Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais;
- X** – Comprovante de recolhimento da multa, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, após o deferimento do requerimento de regularização de obra;



XI – Cópia do CPF e RG do proprietário do imóvel;

XII – Documento comprovativo de existência da edificação.

Art. 4º. Ficam dispensadas do pagamento de multas, as edificações comerciais e residenciais unifamiliares, com até 02 pavimentos, que estejam integralmente edificadas há mais de 10 (dez) anos.

Parágrafo Único. A prova de enquadramento no *caput* deste artigo dar-se-á por meio do cadastro, com a área construída, para pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU junto ao Município.

Art. 5º. Os interessados que se habilitarem, ou forem notificados a regularizar suas obras nos termos desta Lei, sujeitar-se-ão, a título de multa, ao pagamento correspondente ao tipo de infração relacionada, calculada de acordo com os seguintes critérios:

I – Invasão do recuo frontal obrigatório:

a) A metragem quadrada da área construída sobre o recuo frontal obrigatório deverá ser multiplicada por 65 UFM.

b) Tratando-se de edificação com mais de um pavimento, nos pavimentos construídos acima ou abaixo do pavimento térreo, a área irregular deverá ser a somatória das áreas de cada pavimento superior e/ou, inferior, que estiverem nas mesmas circunstâncias do térreo, cujo resultado deverá ser multiplicado pelos parâmetros da alínea “a”.

II – Invasão aérea do passeio público:

a) A metragem quadrada do passeio público invadido será multiplicada por 100 UFM.



b) Tratando-se de edificação com mais de um pavimento, nos pavimentos construídos acima ou abaixo do pavimento térreo, a área irregular deverá ser a somatória das áreas de cada pavimento superior e/ou, inferior, que estiverem nas mesmas circunstâncias do térreo, cujo resultado deverá ser multiplicado pelos parâmetros da alínea “a”.

III – Construção com mais pavimentos do que o número máximo de pavimentos permitidos:

a) A metragem quadrada do pavimento excedente deverá ser multiplicada por 65 UFM;

b) Se houver mais de um pavimento excedente ao número máximo permitido, o somatório total da área de todos os pavimentos excedentes da edificação deverá ser multiplicado por 65 UFM.

IV – área acima da taxa de ocupação obrigatória: a metragem quadrada excedente da taxa de ocupação obrigatório será multiplicada por 65 UFM.

Parágrafo único. Fica vedada a regularização de invasão térrea do passeio público.

Art. 6º. O valor do UFM será correspondente ao disposto no decreto anual, e a data base será vinculada ao protocolo da regularização.

Art. 7º. Para efeitos 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 multas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada e constante dos dispositivos desta Lei.



Parágrafo único. Edificações residenciais e comerciais farão jus a desconto no valor das multas, em conformidade com o disposto no Anexo I e II desta Lei.

Art. 8º. Os casos não abrangidos por esta Lei, para fins de regularização, poderão ser encaminhados pelo interessado, através de requerimento, ao Conselho do Plano Diretor, que emitirá parecer recomendando, ou não, a possibilidade de regularização.

Art. 9º. As obras construídas por pessoa jurídica de direito público, associações sem fins lucrativos e fundações, que necessitarem de regularização dentro dos parâmetros desta Lei, poderão ser isentas do pagamento da multa e taxas incidentes, desde que declaradas de utilidade pública municipal.

Parágrafo único. O benefício de que trata o *caput* deste artigo é exclusivo para o imóvel sede da pessoa jurídica, associação ou fundação, não se estendendo aos demais imóveis de propriedade destas.

Art. 10. Não serão passíveis de regularização as edificações:

I – Que possuam abertura a menos de 1,50 m (um metro e meio) do terreno vizinho e aquelas perpendiculares a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros), até o fechamento ou atendimento do afastamento mínimo.

II – Em madeira, que não possuírem um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) de todas as divisas, podendo estar sem afastamento mínimo quando a parede na divisa for construída em alvenaria, e atendida às demais disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



Parágrafo Único. A obra não será considerada regularizada, com a emissão de Habite-se, até o atendimento de todas as modificações indicadas.

Art. 12. Deferido o requerimento de regularização de obra, o órgão competente do Poder Executivo emitirá a guia para o recolhimento da respectiva multa, prevista nesta Lei e, comprovado o pagamento, emitirá o Alvará de Regularização, para que, após as adequações, o proprietário solicite o Habite-se de Regularização.

Art. 13 Os dispositivos da presente lei alcançam também as obras objeto de processo judicial em que o Município figure como autor, desde que ajuizadas até a data de publicação desta Lei, cabendo ao infrator o pagamento de honorários advocatícios e custas judiciais, acaso incidentes.

Art. 14. As edificações ou quaisquer intervenções que tenham invadido área pública, não são passíveis de regularização, devendo o responsável pela obra realizar a imediata adequação, sob pena de sofrer ação judicial competente, ressalvados os imóveis inscritos em programas de regularização fundiária.

Art. 15. Os valores recolhidos através das multas aplicadas pela presente Lei serão incorporados ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 16. O Município de Canoinhas, através da Secretaria Municipal de Planejamento, realizará campanhas para incentivar a regularização dos imóveis que foram construídos até o ano de 2023, além da conscientização da necessidade do alvará de construção para novas edificações.



ANEXO I

**Tabela de descontos de multa para edificações residenciais
unifamiliares e multifamiliares de até 4 unidades, por metragem
quadrada total:**

METRAGEM DE ATÉ	PERCENTUAL DE DESCONTO
70 m ²	95%
80 m ²	90%
90 m ²	80%
100 m ²	70%
110 m ²	60%
120 m ²	50%
130 m ²	40%
140 m ²	30%
150 m ²	20%
160 m ²	10%



ANEXO II

**Tabela de desconto de multa para edificações comerciais, por
metragem quadrada:**

METRAGEM DE ATÉ	PERCENTUAL DE DESCONTO
50 m ²	95%
60 m ²	90%
70 m ²	80%
80 m ²	70%
90 m ²	60%
100 m ²	50%
110 m ²	40%
120 m ²	30%
130 m ²	20%
140 m ²	10%



JUSTIFICATIVA

Prezados Senhores, Nobres Vereadores;

Honra-nos submeter a superior consideração de Vossa Excelência e de seus dignos pares, o anexo Projeto de Lei Complementar dispõe sobre a regularização de obras no Município de Canoinhas após recebimento e acolhimento das sugestões proposta dos Conselheiros do Plano Diretor, COMPLAN e debatido com a Secretaria de Planejamento.

Cabe ressaltar que o que se propõe, do ponto de vista do interesse público, é uma legislação moderna e acessível ao cidadão comum e aos profissionais que militam na área urbanística, possibilitando uma maior clareza e compreensão da matéria.

Busca-se com esta nova legislação um instrumento de organização do uso e da ocupação do espaço urbano em seu sentido mais amplo, de forma a compatibilizar os diversos interesses legítimos do cidadão.

Diante do exposto e, acreditando que o documento encaminhado representa a garantia do desenvolvimento sustentável e justo de nosso município. Tenho a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência, do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

JULIANA MACIEL

HOPPE:0763101

3977

JULIANA MACIEL HOPPE

Prefeita

Assinado de forma digital por JULIANA
MACIEL HOPPE:07631013977
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Presencial,
ou=83193987000135, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF
A3, ou=(em branco), cn=JULIANA MACIEL
HOPPE:07631013977
Dados: 2023.11.22 16:08:25 -03'00'