



LEI COMPLEMENTAR Nº 4725, DE 20 DE MAIO DE 2016.

Dispõe sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo já executados em edificações que contrariem as normas urbanísticas e edilícias vigentes, na forma e nas condições que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE IMBITUBA, Faço saber que a Câmara Municipal de Imbituba aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º As obras já executadas, **comprovadamente através da Ortofotocarta Digital Municipal de 2014**, existentes até a data de outubro de 2014, que apresentem parâmetros em desconformidade com o disposto na legislação municipal vigente, poderão ser regularizadas pelo Poder Público, desde que o interesse público não exija ou justifique sua adequação ou demolição e atenda aos dispositivos da presente Lei.

§1º Serão consideradas obras executadas e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

§2º Os responsáveis ou proprietários deverão requerer a regularização prevista no *caput* deste artigo à Prefeitura Municipal de Imbituba.

§3º Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor e no Código de Obras, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, desde que:

I - Tenha por finalidade a Inclusão Social dos beneficiários;

II - Não cause danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio cultural;

III - Não afetem a ordem urbanística em geral;

IV - Não estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

V - Não estejam situadas em zonas de usos diferentes dos permitidos na Legislação de Uso e Ocupação vigente, e já registradas e homologadas em áreas com restrições pelo Cartório de Imóveis, excetuadas aquelas para as quais se comprove que, na época da instalação da atividade, o uso era permitido;

VI - Não estejam situadas em faixas não edificáveis junto lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;



VII - Não estejam situadas em área de risco;

VIII - Não estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

IX - Tenha por finalidade a manutenção e a geração de empregos e renda, quando o requerido for Alvará de Funcionamento;

X - Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação desta lei.

§4º Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, os imóveis, construções ou benfeitorias poderão ser objeto de alterações, de acordo com as medidas mitigatórias adotadas, através de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) específico com o Poder Público, no qual estará consubstanciado o comprometimento quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo Alvará, e o cumprimento das medidas mitigatórias apontadas pelo Poder Público, com cronograma de obra, quando houver previsão desta.

Art. 2º Para a regularização de obras executadas após a data prevista no artigo 1º, o Poder Público somente poderá regularizar obras de acordo com o estabelecido no Plano Diretor e no Código de Obras vigente, bem como nos demais diplomas legais pertinentes.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 3º - O requerimento de Alvará de licença para regularizar deverá ser instruído, através de Processo Administrativo, com os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão;

II - Comprovante de propriedade do imóvel;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) – Regularização de obra; que deverá atestar juntamente com o proprietário que o imóvel não se enquadra nas restrições previstas no artigo 1º desta Lei, ficando ambos responsáveis pelas informações que fornecerem;

IV - Plantas de situação (escala 1:200) e localização do terreno (escala 1:2000), em 2 vias, em que conste as indicações – Anexo I:

a) Da orientação Norte;

b) Dos elementos que definem a forma do terreno e da construção, a posição desta no terreno, com todos os afastamentos das divisas indicados;

c) Nome das ruas que o definem, com suas medidas;

d) Das dimensões dos passeios públicos;

e) Dos lindeiros;

f) Das cotas de nível do terreno, do meio-fio, da soleira, árvores, postes e hidrantes da via pública;

g) Dos índices urbanísticos do imóvel – COT, CAT, CSA, H, RA, RF, RL;

h) Da área construída.

V - Plantas baixas, cortes e fachada, em duas vias, nas escalas de 1:50 e 1:100 (para prédios de grandes dimensões), que indiquem claramente o destino, forma, área e dimensões de cada compartimento ou espaço ao ar livre, bem como representem, especifiquem e dimensionem todos os elementos que são objetos de requisitos específicos ou projetos, no Código de Obras Municipal;



VI - Parecer técnico descritivo das condições do sistema hidrossanitário existente, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VII - Alvará dos Bombeiros e Sanitário, exceto nas residências unifamiliares;

VIII - Quando a infração atingir afastamentos com abertura de vãos, deverá o requerente apresentar autorização escrita do proprietário do imóvel vizinho.

IX - Termo de Concordância da Vizinhança, quando solicitado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Habitação;

X - Comprovação do início da atividade ou construção do imóvel;

XI - Anuência do órgão ambiental competente, quando for o caso;

XII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Habitação - SEDURB;

XIII - A SEDURB poderá exigir outros documentos complementares.

Parágrafo Único - A autorização do vizinho prevista neste artigo poderá ser substituída por declaração do requerente de inexistência de ação judicial ou qualquer outro litígio a respeito dos afastamentos com abertura de vãos, sendo tal declaração de inteira responsabilidade do requerente sob as penas da Lei.

Art. 4º Analisado o processo administrativo e estando o mesmo apto ao deferimento, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Habitação emitirá o Alvará requerido com dispensa ou redução das limitações dispostas no Plano Diretor e no Código de Obras, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, conforme o caso.

§1º - As obras irregulares serão classificadas em duas categorias:

a) *Obras sem documentação*: Obras de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, porém sem alvará de construção ou habite-se ou ambos; as quais estarão sujeitas ao pagamento de multa, conforme o capítulo III;

b) *Obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos*: Obras que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com o Plano Diretor ou o Código de Obras ou ambos; caso em que, além da multa, poderá ser firmado o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e aplicado medidas compensatórias, conforme o capítulo IV.

Art. 5º Será recolhida uma taxa de regularização, por metro quadrado de obra a regularizar, a ser paga na arrecadação do Município, quando da instrução do processo, cujo valor é de 0,60 UFM/m² para edificações residenciais e comerciais, e 0,40 UFM/m² para edificações industriais e portuárias.

Art. 6º Para fins desta lei, regularização de obra existente, implica no reconhecimento desta, exclusivamente para fins cadastrais e tributários do Município.

Art. 7º Das decisões da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Habitação, que versarem sobre matéria regulada nesta Lei, caberá recurso junto ao Conselho da Cidade de Imbituba – CONCIDADE/Imbituba.

CAPÍTULO III



DAS OBRAS SEM DOCUMENTAÇÃO

Art. 8º Atendido o disposto no Capítulo II desta Lei; e estando a obra de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, porém sem projeto aprovado ou alvará de construção ou ambos; o Poder Público emitirá uma multa única sobre a área a regularizar, calculada por metro quadrado, pela seguinte fórmula:

$$M = A \times UFM \times mA \times mB$$

Onde:

M = Valor da Multa;

A = Área a Regularizar;

UFM = Unidade Fiscal Municipal;

mA = Modificador do grupo A;

mB = Modificador do grupo B.

§1º Nos casos de multa previstos nesta Lei, serão aplicados modificadores de valor, simultaneamente, sobre o valor da multa, podendo incidir um único modificador de cada grupo, conforme a tabela:

1 - Tabela de modificadores de valor

Grupo	Situação prevista	Modificador m
A	Existe projeto aprovado	0,50
	Não existe projeto aprovado	1,00
B	Imóvel de padrão construtivo baixo	0,50
	Imóvel de padrão construtivo médio	1,00
	Imóvel de padrão construtivo alto	1,50

§2º A aplicação da multa prevista no caput deste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

Art. 9º Para a regularização, nos termos desta Lei, das residências unifamiliares, com área máxima de 80 (oitenta) metros quadrados, serão isentos de cobrança de multa, desde que o interessado comprove não possuir outro imóvel urbano.

Parágrafo único. Serão também isentos de cobrança de multa as edificações comprovadamente executadas antes de 16 de dezembro de 1974.

CAPÍTULO IV



DAS OBRAS EM DESACORDO COM OS PADRÕES URBANÍSTICOS E TÉCNICOS

Art. 10. Atendido o disposto nos Capítulos II e III desta Lei; e estando a obra em desacordo com os padrões urbanísticos (Exigências do Plano Diretor) ou técnicos (Exigências do Código de Obras) ou ambos; o Poder Público, além da multa anteriormente prevista, poderá firmar, com o interessado em regularizar o imóvel, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas pelo Poder Público, com cronograma de obras sempre que houver previsão destas e aplicação de medidas compensatórias.

Art. 11. As medidas mitigatórias referidas nesta lei são todas as alterações, acréscimos, reformas ou demolições, que necessitem ser efetuadas no imóvel com a finalidade de aproximá-lo ao máximo dos padrões exigidos pelo código de obras e também com a finalidade de enquadramento nos índices urbanísticos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único As medidas mitigatórias serão determinadas pelo Corpo Técnico do Departamento de Urbanismo, e constarão do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Art. 12. É medida mitigatória, a ser proposta pelo requerente e previamente aceita pelo Município, a demolição da obra em desconformidade, ou de parte dela, a ser realizada pelo proprietário do imóvel irregular, com cronograma a ser definido entre o Poder Público e o proprietário, a ser ajustado em TAC.

Art. 13. As medidas compensatórias a serem aplicadas pelo Poder Público, serão:

I - reversão ao Município de Imbituba do valor correspondente a 10 UFM/m² da área construída em desconformidade com a legislação, calculada sobre o metro quadrado, conforme:

- a) extrapolação do coeficiente de aproveitamento total;
- b) extrapolação do coeficiente de ocupação do terreno;
- c) extrapolação da altura máxima permitida;
- d) extrapolação dos recuos determinados; ou
- e) outras definidas por normas legais pertinentes;

II - reversão ao Município de Imbituba do valor correspondente a cada item obrigatório para construção não observado, calculado da seguinte forma:

- a) para edificações de 80 (setenta) metros quadrados até 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 12,5 UFM por item;
- b) para edificações de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados até 300 (trezentos) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 25 UFM por item;
- c) para edificações de 300 (trezentos) metros quadrados até 500 (quinhentos) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 50 UFM por item;
- d) para edificações de 500 (quinhentos) metros quadrados até 1000 (mil) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 100 UFM por item; e
- e) para edificações com área superior ao limite máximo disposto no item anterior deste inciso, será determinada como compensação 100 UFM por item a mais a cada 1000 (mil) metros quadrados construídos acima do referido limite;



III - investimento em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano; ou

IV - imóvel urbano a ser revertido ao patrimônio do município.

§ 1º As medidas previstas nas alíneas a, b, c, d e e, do inciso I deste artigo, poderão ser aplicadas cumulativamente se verificadas as ocorrências das mesmas no mesmo imóvel.

§ 2º As medidas previstas nos incisos I e II, deste artigo, poderão ser aplicadas cumulativamente se verificadas as ocorrências das mesmas no mesmo imóvel.

§ 3º Quando a Medida Compensatória for uma das previstas nos incisos III e IV, deste artigo, estas não poderão ter valor inferior ao equivalente ao previsto nos incisos I e II do referido artigo.

§ 4º Na regularização de obras comprovadamente executadas entre junho de 2011 e outubro de 2014 será aplicada a Medida Compensatória em dobro do previsto no presente artigo.

Art. 14. Para a regularização, nos termos desta Lei, das residências unifamiliares, com área máxima de 80 (oitenta) metros quadrados, não serão estipuladas medidas compensatórias, desde que o interessado comprove não possuir outro imóvel urbano.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES E DEFINIÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E/OU MITIGATÓRIAS

Art. 15. É condição para a regularização das atividades, nos termos desta Lei, a regularização do imóvel junto ao Poder Público Municipal.

Art. 16. Constatada a proibição do uso para a zona na qual é realizada a atividade, serão considerados os critérios abaixo elencados para fixação das medidas mitigatórias:

I - eliminação ou minoração do transtorno causado na vizinhança; e

II - adoção de medidas previstas em lei para sanar o impacto ambiental negativo quando comprovada a existência do mesmo.

Art. 17. São Medidas Compensatórias com vistas à regularização de atividades:

I - reversão ao Município de Imbituba do correspondente a área ocupada pela atividade em desconformidade com a legislação, calculada sobre o metro quadrado, conforme segue:

a) até 1000 metros quadrados, 5 UFM por metro quadrado;

b) acima de 1000 metros quadrados, 10 UFM por metro quadrado.

II - investimento em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano.

§ 1º As medidas previstas neste artigo são alternativas e excludentes entre si.

§ 2º Quando a Medida Compensatória for uma daquelas previstas no inciso II deste artigo, a mesma não poderá ter valor inferior ao equivalente ao previsto no inciso I.

§ 3º Não serão objeto de fixação das medidas estabelecidas no caput as microempresas, assim definidas em lei.



CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Os valores arrecadados em razão desta Lei serão destinados para conta bancária específica para serem aplicados na área de desenvolvimento urbano.

Art. 19. Aqueles que não tomarem as medidas necessárias para a devida regularização, não poderão ser beneficiados por qualquer tipo de benefícios ou incentivos fiscais da parte do Poder Público Municipal.

Art. 20. Aqueles que não tomarem as medidas necessárias para a devida regularização, dando entrada com o processo administrativo de regularização de obras no protocolo da Prefeitura Municipal ficarão sujeitos às penalidades do Código de Obras e Posturas do Município.

Art. 21. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei no que couber.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Imbituba, 20 de maio de 2016.

JAISON CARDOSO DE SOUZA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Registrada e publicada no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina - DOM/SC.

Cadir Garbeloto Cargnin
Chefe de Gabinete