



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n° 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12 DE 23 DE AGOSTO DE 2019.

### “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO DE NAVEGANTES, nos termos do art. 12 da Lei Orgânica do Município de Navegantes, faz saber que a Câmara Municipal, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

**Art. 1º.** A regularização das construções irregulares e clandestinas, no âmbito do Município de Navegantes, passa a reger-se por esta Lei Complementar, que consolida e dá nova redação à legislação correlata ao tema.

**Art. 2º.** Fica, o Município de Navegantes, 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. 3º.** Para a regularização prevista nesta Lei Complementar, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas nas Leis Complementares 055 e 056 de 22 de julho de 2008.

§ 1º Não serão aceitas obras iniciadas após 22 de julho de 2008, pois é a data que passou a vigorar o plano diretor vigente (LEI Complementar nº 055, 056 e 057 de 2008).

§ 2º Para efeitos do que trata esta Lei Complementar, considera-se:

I – construção irregular antiga: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, e que tenha sido iniciada até a data de 21 de julho de 2008;

II – construção clandestina antiga: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, e que tenha sido iniciada até a data de 21 de julho de 2008;

III – construção irregular parcial antiga: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município, e que tenha sido iniciada até a data de 21 de julho de 2008.

#### CAPÍTULO II

##### DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 4º.** Para o devido enquadramento em relação à data de início e conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar:

---

Rua João Emílio n° 100 - Centro - CEP - 88.370-446 - Navegantes – SC  
Fone/Fax: (47) 3342-9500 - [www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

**DOE ÓRGÃOS! DOE SANGUE! SALVE VIDAS!**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n° 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

- I – certidão de lançamento predial;
- II – plantas aerofotogramétricas;
- III – imagem de satélite;
- IV – fotos ou outros documentos que vinculem a construção à data de registro da imagem.

§ 1º Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano, responsável pelo parecer conclusivo sobre a data de início da edificação.

**Art. 5º.** 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. 6º.** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

- I – apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei;
- II – estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, e faixa destinadas a alargamento de vias públicas;
- III – 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;
- IV – causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;
- V – desrespeite o zoneamento, quanto ao padrão de incomodidade estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação;
- VI – estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), salvo anuência do órgão estadual ou municipal competente;
- VII – que excedam as divisas do imóvel ou cujos elementos construtivos avancem sobre o imóvel vizinho;
- VIII – vagas de estacionamento e garagens transformadas em sala comercial ou residência.

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

- I – recuos;
- II – afastamentos;
- III – taxa de ocupação;
- IV – coeficiente de aproveitamento;
- V – projeção de sacadas sobre o recuo e/ou passeio público;
- VI – número de vagas de estacionamento disponibilizadas inferior a exigida;
- VII – taxa de permeabilidade;
- VIII – altura da edificação, desde que não ultrapasse o máximo permitido para o macrozoneamento onde esteja inserido.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n.º 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

**Art. 8º.** Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas faces que possuem aberturas, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, onde estes, seus herdeiros e sucessores, não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilidade futura relativo ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

**Art. 9º.** Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, a iluminação e ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de até 50% (cinquenta por cento), e, não serão analisadas as áreas mínimas e dimensões mínimas destes compartimentos.

**Art. 10.** O número de vagas de estacionamento poderá sofrer uma tolerância de até 50% (cinquenta por cento) para salas comerciais.

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

I - requerimento do interessado contendo:

- a) qualificação do requerente;
- b) localização da construção irregular;
- c) solicitação de regularização da obra edificada;
- d) cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
- e) declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei, pela veracidade das informações prestadas;
- f) cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada do cartório de registro de imóveis e/ou compromisso ou promessa de compra e venda, com a devida anuência do proprietário, ou outro documento equivalente a ser analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano;
- g) certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- h) comprovação de quitação das multas e pendências que deram origem ao embargo da obra;
- i) certidão negativa ou positiva de Ações Demolitórias ou Execuções Fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular.

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

- I – planta de situação;
- II – planta de locação contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha da área da mesma;
- III – planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- IV – dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- V – uma fachada frontal;
- VI – Anotação ou Registro de responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à regularização da obra;
- VII – laudo técnico atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade e acessibilidade;
- VIII – no selo de identificação de cada prancha deverá constar: “REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI”.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n° 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

§ 1º Parecer do Centro Integrado de Defesa e Controle de Tráfego Aéreo (CINDACTA), quando necessário.

§ 2º Para edificações que não sejam unifamiliares, cópia do Atestado de Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros, quando necessário.

§ 3º 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.

**Art. 13.** A expedição do Alvará de Regularização e Habite-se serão concomitantes e ficarão condicionados à apresentação do Atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros, Licenciamento Ambiental e Habite-se Sanitário, 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.

§ 1º 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 junto à Secretaria de Planejamento Urbano, 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.

### CAPÍTULO III

#### DO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 15.** O Poder Público emitirá o valor da compensação urbanística, para os casos de edificações antigas, classificadas conforme incisos I, II e III do Art. 3º, Capítulo I, da presente Lei Complementar, sobre as áreas a regularizar, calculada pela seguinte fórmula:

**VCU = FC x UFM x AC**, onde:

**VCU** = Valor da Compensação Urbanística;

**FC** = Fator de Contrapartida;

**UFM** = Unidade Fiscal Municipal;

**AC** = Adicional Construtivo sobre a área excedente – em m<sup>2</sup> (metros quadrados)

§ 1º Obras construídas não respeitando os recuos e afastamentos frontais, laterais e de fundos, serão calculados da seguinte fórmula:

$$VCU = 0,80 \times UFM \times AC$$



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n° 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

§ 2º A construção que exceder ao coeficiente de aproveitamento ou taxa de ocupação será calculada da seguinte forma:

$$\text{VCU} = 1,10 \times \text{UFM} \times \text{AC}$$

§ 3º A ausência do número mínimo de vagas de garagens e de estacionamento, que são aqueles previstos no Código de Obras, será calculada da seguinte forma:

I – O número de vagas que faltarem ao empreendimento e/ou edificação será multiplicado por 10 (dez) UFM por vaga.

§ 4º Demais casos serão calculados da seguinte forma:

$$\text{VCU} = 1,00 \times \text{UFM} \times \text{AC}$$

§ 5º 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 e constante dos dispositivos desta Lei.

§ 6º O valor referente à compensação urbanística, deverá ser pago a vista até o montante de 25 UFM e, em 12 (doze) parcelas nos valores acima deste, sendo condicionante para a obtenção do Alvará de Regularização e Habite-se, a quitação total do valor devido.

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

§ 1º Após o protocolo do procedimento de regularização junto à Secretaria de Planejamento Urbano, esta comunicará a Procuradoria Geral 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 Brasileiro, cujo valor do proveito econômico obtido pelo proprietário ou responsável da construção irregular, será avaliado pela Comissão Especial para Avaliação de Imóveis criada pelo Decreto Municipal nº 49/2019, 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 pela Procuradoria Geral do Município, a parte, ou departamento solicitante comunicará aquela do seu resultado, tão logo seja cientificado pela Comissão de que trata o Decreto Municipal nº 49/2019.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n° 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

**Art. 17.** As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal dependerão de deliberação por parte da Secretaria de Planejamento Urbano, observando-se a situação consolidada do local e o interesse público.

**Art. 18.** 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.

**Art. 19.** 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. 20.** Os interessados ficarão isentos do pagamento da contrapartida financeira para regularização da construção quando:

I – o imóvel, quando de sua construção, tiver sido edificado em local situado fora do perímetro urbano vigente a época;

II – o imóvel estiver totalmente construído até a data de 31 de dezembro de 1984.

§ 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 o Secretário de Planejamento Urbano do Município, podendo, este, a seu critério, delegar o ato para servidor público pertencente ao quadro da Secretaria de Planejamento Urbano do Município.

**Art. 21.** Os recursos das compensações pagas, para fins de regularização de construções irregulares, deverão ser utilizados, prioritariamente, em:

I – estratégias de planejamento urbano, controle e fiscalização do uso e ocupação do espaço urbano;

II – projetos e programa voltados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;

III – aparelhamento dos órgãos ligados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;

IV – estudos, projetos e programas de recuperação de espaços urbanos e de recuperação de áreas degradadas;

V – projetos e obras de infraestrutura, mobilidade urbana e equipamentos urbanos.

Parágrafo Único – Fica criado o Fundo de Compensação Urbanística para fins de captação do VCU – Valor de Compensação Urbanística, de que trata o art. 15, desta Lei, que será regulamentado por ato do Chefe do Poder Executivo.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n.º 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22.** As construções para fins residências unifamiliares de até 70m<sup>2</sup> (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 e planta de situação/locação.

**Art. 23.** A presente legislação será aplicável exclusivamente as obras irregulares ou clandestinas que estejam sido iniciadas até a data de 21 de julho de 2008.

**Art. 24.** 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. 25.** 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. 26.** Todas as edificações localizadas no município deverão ser dotadas de sistema de tratamento individual de esgotamento sanitário vigente, (tanque séptico, filtro anaeróbio e caixa de desinfecção).

**Art. 27.** As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Navegantes.

**Art. 28.** Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a tomar as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei Complementar, prescritas em Decreto se necessário.

Art. 29. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

**EMÍLIO VIEIRA**  
Prefeito do Município de Navegantes



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA DE NAVEGANTES**  
Rua João Emílio n º 100 – Centro – Telefone (47) 3342-9500  
CEP 88370-446 – Navegantes - SC  
CNPJ 83.102.855/0001-50  
[www.navegantes.sc.gov.br](http://www.navegantes.sc.gov.br)

**“EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Visa o presente Projeto de Lei Complementar, consolidar a legislação existente sobre regularização de obras irregulares no âmbito do Município de Navegantes, especialmente para o atendimento das obras irregulares iniciadas até a data de 21 de julho do ano de 2008.

Tal medida se faz necessário para o atendimento de demandas antigas dos munícipes e entidades de classe da área empresarial e comercial do Município de Navegantes e, do Poder Legislativo Municipal, que em Audiência Pública para a discussão do tema, concluíram que a regulamentação de uma política de regularização de obras irregulares no âmbito do Município, daria condições para a regularização de atividades comerciais e empresariais já existentes na municipalidade, porém, sendo desenvolvidas de modo precário em razão da vinculação da regularidade das edificações como requisito para a regularidade das atividades empresariais no Município.

Neste sentido, as entidades e demais pessoas citadas acima, reuniram-se publicamente para discutir o tema, uma vez que grande parte das atividades comerciais desenvolvidas no Município, ainda o são de modo irregular, porque os imóveis onde estão sediadas se tratam de imóveis sob os quais estão erigidas obras irregulares e antigas, prejudicando, assim, inclusive, a arrecadação tributária e dificultando o empreendedorismo e o desenvolvimento econômico local, na contramão das necessidades sociais de nossa população navegantina, que crescente que é, merece uma resposta da Administração Pública em face de tais demandas, que de uma forma geral, atenderá ao interesse público em amplos aspectos da vida social e de sua governança.

Desta forma, pelo acima exposto e pelas razões mencionadas e, na certeza de contarmos com o apoio dessa Colenda Casa na apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, subscrevo-me com protestos de estima e apreciação.

Navegantes-SC, 23 de agosto de 2019.

**EMÍLIO VIEIRA**  
Prefeito do Município de Navegantes