

LEI COMPLEMENTAR Nº 367/2021

**DISPÕE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES IRREGULARES
OU CLANDESTINAS 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 e suas alterações, ficando autorizado a celebrar termo de compromisso de ajustamento de conduta, com pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela construção, ampliação e/ou reformas que tenham sido executadas em desacordo com as referidas Leis Complementares.

§ 1º Os protocolos dos pedidos de regularização de que trata esta Lei Complementar poderão ser efetuados para edificações construídas até 31 de dezembro de 2020.

§ 2º Toda e qualquer edificação que tiver iniciada a sua execução após a data supracitada no §1º não poderá ser contemplada com o benefício desta Lei Complementar.

§ 3º Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do

pagamento das medidas compensatórias.

§ 4º Para efeitos do que trata esta Lei Complementar, considera-se:

I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

III - construção irregular parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;

IV - Uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.

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 um dos documentos abaixo:

I - certidão de lançamento predial;

II - plantas aerofotogramétricas;

III - imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth, acompanhada de laudo do responsável técnico, com emissão de ART/RRT definindo a área e data de conclusão da obra;

IV - fotos, faturas de fornecimento de água, energia elétrica, ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada;

V - baixa da ART/RRT do responsável técnico.

§ 1º Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado 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 - estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, e faixa destinadas a alargamento de vias públicas;

II - 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, de acordo com legislação vigente;

III - causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;

IV - desrespeitem o zoneamento do Plano Diretor, quanto ao padrão de incomodidade estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação;

V - estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei; e

VI - cujas aberturas estejam em recuo inferior a 1,50m (um virgula cinco metros) em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo se a edificação tiver sido concluída há mais de 1 ano e 1 dia sem oposição, ou com autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário lindeiro.

Art. 7º São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico, e que tenham sido construídas de modo irreversível quanto à estrutura e adequação espacial.

§ 1º Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto térmico, acústico, ventilação, ausência total de umidade, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

§ 2º São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

Art. 8º Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei Complementar, as edificações que possuam 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 e garagem disponibilizadas inferior a exigida;
- VII - taxa de permeabilidade;
- VIII - altura da edificação e acréscimo de gabarito;
- IX - Regularização de Elevadores;
- XX - Altura de paredes cegas superiores ao permitido;
- XXI - Demais irregularidades não previstas no Artigo 6º

Art. 9º Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, a iluminação e a ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento). Para os demais objetos de análise, só serão considerados os parâmetros urbanísticos e a acessibilidade dos passeios.

Art. 10. O número de vagas de estacionamento e garagens poderá sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento);

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 por georreferenciamento 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) cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel, conforme previsto no Art. 23 da LEI COMPLEMENTAR 56/2008 - Código de Obras, e suas alterações;
- g) certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- h) comprovação de quitação das multas e pendências, fora do período decadencial de 05 anos, 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.

j) termo de compromisso, onde o mesmo compromete-se, quando solicitado pelo Município, a demolir a parte edificada da projeção de sacada e/ou pavimento sobre o logradouro público, abstendo-se a municipalidade da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que pago a multa correspondente para a regularização prevista nesta Lei.

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 o quadro de áreas 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 - fachada frontal;

VI - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à regularização da obra;

VII - Laudo Técnico com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) 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".

§ 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.

§ 4º A representação gráfica das plantas deverá ser realizada nos padrões do Projeto Legal, quando houver previsão legal para o mesmo.

Art. 13. A expedição do Alvará de Regularização e do Habite-se serão concomitantes e ficarão condicionados à apresentação do Atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros e Licenciamento Ambiental, 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 eletrônica/mecânica 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, e seguindo a mesma fila de análise de projetos;

§ 2º O pedido de regularização poderá se dar via Projeto Legal, quando houver previsão legal para o mesmo,

Capítulo III DO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 15. São medidas compensatórias para a regularização de edificações, o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

§ 1º O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no CUB médio - Custo Unitário Básico da Construção Civil (médio), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Santa Catarina - SINDUSCON SC, e no zoneamento municipal, devendo obedecer aos índices da tabela abaixo, que poderão ser cumulativas conforme a infração cometida:

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ATÉ 100 m²:

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,03 CUB x MV
2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m ²) x 0,03 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m ²) x 0,03 CUB x MV

4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m ²) x 0,03 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m ²) x 0,03 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m ²) x 0,03 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,1 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m ²) x 0,03 CUB x MV
9 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,1 CUB

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL DE 101 ATÉ 200 m²:

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,06 CUB x MV
2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m ²) x 0,06 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m ²) x 0,06 CUB x MV
4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m ²) x 0,06 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m ²) x 0,06 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m ²) x 0,06 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,2 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m ²) x 0,06 CUB x MV
9 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,2 CUB

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL ACIMA DE 201 m² (Independente do padrão de acabamento):

Tipo de infração:

1 - Acréscimo da taxa de ocupação:	Área acrescida (m²) x 0,10 CUB x MV
2 - Acréscimo do Índice de aproveitamento	Área acrescida (m ²) x 0,10 CUB x MV
3 - Acréscimo da taxa de permeabilidade	Área acrescida (m ²) x 0,10 CUB x MV
4 - Acréscimo de gabarito:	Área acrescida (m ²) x 0,10 CUB x MV
5 - Ocupação do recuo mínimo frontal:	Área invadida (m ²) x 0,10 CUB x MV
6 - Ocupação do recuo laterais e fundos:	Área invadida (m ²) x 0,10 CUB x MV
7 - Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido:	0,3 CUB por vaga suprimida
8 - Altura parede cega ou muro superior ao permitido:	Área acrescida (m ²) x 0,10 CUB x MV
9 - Instalação de elevador abaixo do mínimo legal:	0,3 CUB por elevador suprimido
10 - Demais irregularidades e não mensuráveis:	0,3 CUB

considerar o CUB Médio atualizado - SINDUSCON/SC.

TABELA DE MODIFICADORES DE VALOR - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NOS BAIRROS, AVENIDAS, RODOVIAS E EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR ATÉ 100M²

MV = Situação Modificadora de Valor

UMA DAS TESTADAS PARA AV. PREFEITO CIRINO ADOLFO CABRAL (BEIRAMAR)	1,5
BAIRRO SÃO PEDRO	0,8
CENTRO	1,2
MEIA PRAIA - A LESTE DA AV. RADIAL IVO SILVEIRA	1,0
MEIA PRAIA - A OESTE DA AV. RADIAL IVO SILVEIRA	0,6
GRAVATÁ	1,2
SÃO DOMINGOS	1,0
MACHADOS	0,8
NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	0,6

SÃO PAULO	0,6
PEDREIRAS	1,0
VOLTA GRANDE	1,0
INTERIOR (PORTO ESCALVADOS, HUGO DE ALMEIDA, ESCALVADOS, ESCALVADINHOS)	0,8
UMA DAS TESTADAS PARA A ROD. BR 101*	1,2
UMA DAS TESTADAS PARA A ROD. BR 470*	1,2
UMA DAS TESTADAS PARA A ROD. SC 414*	1,00
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR ATÉ 100M ² **	0,5

*edificações residenciais e mistas (residencial+comercial) serão cobradas pelo bairro em que se encontram quando às margens de rodovias.

**a utilização da Modificação de Valor para edificação unifamiliar até 100m² exclui a Modificação de Valor por Bairro, Avenida e Rodovia.

§ 2º Em caso da área do imóvel abranger mais de uma localização, prevalecerá o MV da localização mais restritiva.

§ 3º O valor referente à compensação urbanística deverá ser pago à vista até o montante de 10 UFM e, nos valores acima deste, em até 24 (vinte e quatro) parcelas com vencimento mensal e consecutivo, devidamente atualizadas pela SELIC, sendo condicionante para a obtenção imediata do Alvará de Regularização e Habite-se a quitação total do valor devido.

§ 4º A quitação total do valor devido poderá ser realizada também por cartão de débito, PIX, ou cartão de crédito.

§ 5º O pagamento parcelado no cartão de crédito também será considerado como pago à vista.

§ 6º O valor referente à parcela mínima será de 01 UFM para pessoa física e 02 UFM para pessoa jurídica.

§ 7º Serão isentos de pagamento de contrapartida financeira as entidades públicas.

§ 8º 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

Art. 16. As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, à paralisação ou à 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 e emolumentos.

§ 1º Após o protocolo do procedimento de regularização junto à Secretaria de Planejamento Urbano, esta comunicará à 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, à parte ou o departamento solicitante comunicará aquela do seu resultado, tão logo seja cientificado pela Comissão de que trata o Decreto Municipal nº 49/2019.

Art. 17. 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, mediante decisão fundamentada.

Art. 18. 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. 19. 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 à época;

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

III - o imóvel tombado como patrimônio histórico pelo município, estado ou união.

§ 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 a Comissão de Regularização de Obras regulamentada e nomeada por Decreto Municipal.

Capítulo IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. As construções para fins residências unifamiliares de até 70m² (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, planta de situação/locação e quadro de áreas.

Art. 21. 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. 22. 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. 23. Todas as edificações a serem regularizadas nos termos da presente Lei, deverão ser dotadas de sistema de tratamento individual de esgotamento sanitário, devidamente dimensionados conforme normativas vigentes.

Art. 24. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Navegantes.

Art. 25. Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a tomar as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei Complementar, prescritas em Decreto se necessário.

Art. 26. Casos omissos na presente lei serão deliberados pelo Conselho da Cidade de Navegantes.

Art. 27. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

NAVEGANTES, 19 DE JULHO DE 2021.

LIBARDONI LAURO CLAUDINO FRONZA
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada a presente Lei na Secretaria de Administração e Logística, aos dezoito dias do mês de julho de 2021.

DITMAR ALFONSO ZIMATH
Secretário de Administração e Logística

[Download do documento](#)