

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2024 DE 14/03/2024**

**DEFINE CRITÉRIOS PARA  
ADEQUAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE  
OBRAS IRREGULARES EDIFICADAS NO  
PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE  
CAMPOS NOVOS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**Gilmar Marco Pereira**, *Prefeito Municipal de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições previstas no inciso V do Artigo 100 da Lei Orgânica e na forma da lei...*

**FAZ SABER A TODOS OS HABITANTES DESTA MUNICÍPIO QUE A  
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E ELE SANCIONA A  
SEGUINTE LEI:**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Serão passíveis de regularização mediante adequação e/ou pagamento de multa, e demais taxas e impostos devidos, as obras iniciadas e concluídas no período compreendido entre 01/01/2013 a 31/12/2017, que se encontrem em desacordo com o Plano Diretor do Município de Campos Novos, Código de Obras ou outra Lei Municipal pertinente, ressalvadas aquelas que venham a comprometer a segurança, o sossego e a saúde do proprietário ou da vizinhança, ou ainda que impeçam eventuais melhorias viárias, ou quaisquer obras de interesse coletivo e social.

§1º. Para efeitos de que trata o caput deste artigo, considera-se construção irregular aquela que fora executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado pelo Município ou edificada sem prévia aprovação do projeto.

§2º. Ficam excluídas da presente lei obras que não se adequem às normas de acessibilidade, nos termos da Legislação Federal, Municipal e as NBR/ABNT.

§3º. Ficam também excluídas da abrangência desta lei obras que tenham sido edificadas em terrenos em desrespeito à lei de parcelamento do solo, e em desconformidade com o zoneamento.

## CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

**Art. 2º.** Quando constatada a irregularidade na edificação através do Departamento de Fiscalização de Obras do Município ou por denúncia, o proprietário do imóvel terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da notificação, para apresentar o projeto de regularização junto ao Departamento de Engenharia (via protocolo na Central de Atendimento do Agiliza) e 120 (cento e vinte) dias, a contar da aprovação do respectivo projeto, para sanar as irregularidades.

§1º. Na hipótese de não cumprimento do constante no caput fica o imóvel sujeito à penalidade de multa diária no valor de 30 (trinta) UFM – Unidade Fiscal Municipal enquanto vigorar a presente Lei, cuja sanção não implica na regularização da obra.

§2º. Nos casos em que não haja possibilidade de adequação nos prazos previstos no caput, deverá o interessado protocolar junto à municipalidade justificativa, a qual obrigatoriamente será analisada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, passando o prazo para até 90 (noventa) dias para apresentação do projeto de

regularização e até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação do projeto, para sanar as irregularidades.

§3º. O processo de regularização, além de atender as Legislações Federal, Estadual e Municipal, e demais procedimentos administrativos, dependerá da apresentação, por parte do proprietário ou seu representante, do rol de documentos abaixo, estando a regularização sujeita à análise e relatório do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, que poderá solicitar junto com o Departamento de Engenharia outros documentos que não somente os constantes nesta Lei:

I - Requerimento do interessado junto ao Agiliza Campos Novos, apresentando, além dos projetos e da documentação padrão, os seguintes documentos:

- a) Solicitação de consulta prévia e alinhamento;
- b) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART com Laudo Técnico e regularização da obra conforme a Norma Técnica, NBR 13752, informando as condições da edificação;
- c) Três fotos da edificação, mostrando os recuos, afastamento do imóvel, apresentando quando possível, as desconformidades com a lei de uso e ocupação do solo;

II - Cópia da notificação emitida por fiscal de obras do Município e/ou cópia do parecer técnico emitido pelo setor responsável pela análise de projetos da Prefeitura, quando houver;

III - Comprovante de que a construção foi iniciada e/ou executada no período compreendido entre 01/01/2013 à 31/12/2017, cabendo ao requerente a prova da existência da mesma, que poderá ser feita através da apresentação de documentos hábeis e contemporâneos podendo estar baseado em:

- a) Certidão emitida pelo Município de Campos Novos atestando a existência da benfeitoria, devidamente lançada no cadastro imobiliário;
- b) Cópia do carnê de IPTU onde conste o lançamento da existência da benfeitoria;
- c) Notas fiscais de aquisição de materiais de construção;
- d) Comprovante de ligação de água, luz ou telefone;
- e) Fotografias ou recortes de jornais que de alguma forma revelem a existência da construção;
- f) Contrato de locação do imóvel revelando a existência da construção, com firma reconhecida ou devidamente registrado;
- g) Declaração de confrontantes ou vizinhos, no mínimo de duas, atestando que a construção foi erigida dentro do lapso temporal previsto no inciso III.

IV - Certidão junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a posse do imóvel sob o qual foi realizada a construção a ser regularizada;

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais relativo ao imóvel;

VI - Projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) Planta de situação;
- b) Planta de locação constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote, planilha de áreas e índices urbanísticos da mesma;
- c) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) 02 (dois) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e) No selo de identificação de cada prancha constar: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL";
- f) Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá atender as Normas do Corpo de Bombeiros, relativo à aprovação de projetos de prevenção contra incêndio;
- g) Quadro estatístico demonstrando claramente a área relativa à não conformidade com a Lei de Zoneamento Municipal.

VII - Comprovante dos seguintes recolhimentos cumulativamente:

- a) Taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;
- b) Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras;
- c) Comprovante de recolhimento da compensação correspondente à regularização da obra, a ser apresentado à secretaria competente, antes da data de emissão do alvará de regularização.

VIII - Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

§1º. Os prazos para análise de Consulta Prévia, solicitação de Alvarás, bem como Habite-se, serão aqueles previstos na legislação municipal.

§2º. Os documentos apresentados serão analisados e seus conteúdos serão confrontados com os levantamentos cadastrais e fotográficos contemporâneos existentes junto ao Departamento de Fiscalização de Obras do Município.

### **CAPÍTULO III DAS IRREGULARIDADES**

#### **Seção I Das Vagas de Garagem**

**Art. 3º.** As obras iniciadas e executadas no período compreendido entre 01/01/2013 a 31/12/2017, que não possuam o número de vagas de garagem exigidas na legislação municipal correspondente, deverão adequar-se, além de proceder com o respectivo pagamento de multa na forma definida nesta lei.

§1º. Na hipótese de o imóvel não ser passível de adequação, no que pertine às vagas de garagem, sem comprometer a estrutura original do imóvel, será aplicada multa nos parâmetros definidos nesta legislação.

§2º. A comprovação da impossibilidade de regularização deverá ser feita mediante apresentação de laudo técnico expedido pelo infrator e assinado por profissional habilitado com registro no órgão de classe, estando sujeito à análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

## **Seção II**

### **Dos Recuos**

**Art. 4º.** Os recuos frontais e os demais afastamentos em desacordo poderão ser tolerados, considerando a localização do imóvel, a importância da rua no sistema viário local e municipal, ruas que tiveram alargamento viário, tempo de construção e a situação de consolidação da via, a critério do órgão de planejamento e engenharia e estando sujeito ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

## **Seção III**

### **Dos Índices Urbanísticos**

**Art. 5º.** Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar mediante adequação ou em caso de comprovada impossibilidade aplicar multa nos termos da legislação em construções irregulares e clandestinas executadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, quais sejam: taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e índice de aproveitamento.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS PENALIDADES**

**Art. 6º.** Nos casos em que não for possível a regularização a base de cálculo da multa será o CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) vigente no mês anterior a sua aplicação.

**§1º.** O CUB – Custo Unitário Básico respeitará a tabela disponível no site

www.cub.org.br, seguindo os seguintes parâmetros: projetos residenciais (padrão baixo, padrão normal e padrão alto), projetos comerciais (padrão normal e padrão alto) e projetos padrão galpão industrial e residência popular, os quais serão delimitados por decisão conjunta dos profissionais do Departamento de Engenharia.

§2º. Nos casos de obras irregulares de propriedade de famílias de baixa renda que possuam um único imóvel, o que deverá ser comprovado através de Estudo Sócio Econômico elaborado pela Secretaria de Assistência Social do Município, aprovado mediante parecer final dos profissionais do Departamento de Engenharia, a multa aplicada será reduzida a 1/3 (um terço) do valor total, não devendo ultrapassar 03 (três) salários mínimos.

**Art. 7º.** A aplicação das multas na hipótese do artigo terceiro (vagas de garagem), deverá ser submetida aos seguintes critérios:

I - Nos casos não passíveis de adequação será aplicada multa de 09 (nove) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) para edifícios multifamiliares/comerciais por vaga e 03 (três) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) para residenciais unifamiliares por vaga.

**Art. 8º.** Tratando-se de edificações construídas sobre o recuo frontal aplicar-se-á as seguintes penalidades:

I - 01 (um) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado de área construída irregularmente no pavimento térreo da testada principal do terreno;

II - 0,5 (zero virgula cinco) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado de área construída irregularmente nos demais casos (pavimento acima



do térreo e testadas secundárias).

**Art. 9º.** Tratando-se de edificações construídas sobre o afastamento lateral e/ou fundos:

I - 0,5 (zero vírgula cinco) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado edificado a mais sobre o afastamento lateral e/ou fundos;

II - Tratando-se de edificações que extrapolam a taxa de ocupação máxima permitida para a zona em que se situa, computar-se-ão 0,5 (zero vírgula cinco) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

III - Tratando-se de edificações que reduzem a taxa de permeabilidade para a zona em que se situa computar-se-ão 0,2 (zero vírgula dois) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado de área reduzida mais a instalação de sistema de captação de água pluvial;

IV - Tratando-se de edificações que extrapolam o índice de aproveitamento máximo permitido para a zona em que se situa, computar-se-ão 0,5 (zero vírgula cinco) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por metro quadrado edificado a mais do que o permitido.

**Art. 10.** Para demais irregularidades não especificadas na presente Lei, computar-se-ão de 0,2 (zero vírgula dois) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) até 10 (dez) CUB (Custo Unitário Básico/SINDUSCON-SC) por irregularidade constatada conforme parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

## CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 11.** Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre o recuo, dentro dos limites da sua propriedade, o proprietário do imóvel deverá pagar a multa correspondente para a devida regularização prevista na presente Lei Complementar.

§1º. No entanto, a regularização não lhe confere qualquer direito sobre as propriedades lindeiras, devendo inclusive quando se tratar de afastamento lateral, apresentar a declaração de anuência dos vizinhos lindeiros (conforme Anexo I), quando se tratar de abertura existente a menos de 1,5m, ou muro cego, tratando-se de pavimento térreo, que ultrapasse a altura da janela (altura mínima 2,10 metros).

§2º. A declaração a ser firmada pelo vizinho lindeiro deverá isentar o município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

§3º. As aberturas de divisa só serão passíveis de regularização, uma vez que cumpridos todos os requisitos constantes nos parágrafos anteriores. O não cumprimento das obrigações acima elencadas obrigará o proprietário a fechar tais aberturas em alvenaria, concreto, ou material que não possa ser removido.

§4º. Na hipótese do parágrafo primeiro, o proprietário deverá firmar declaração assumindo a responsabilidade pela averbação da edificação e publicidade da abertura, quando esta invadir o recuo, nos termos do Anexo II desta Lei.

**Art. 12.** A liberação das licenças competentes fica condicionada ao pagamento

integral das multas e demais taxas por ventura geradas, bem como fica sujeita ao recolhimento do ISS – Imposto sobre Serviços correspondente, nos termos previstos na legislação aplicável.

**Art. 13.** Os valores recolhidos à título de multa serão destinados para o Fundo Habitacional, conforme rubrica da lei orçamentária vigente.

**Art. 14.** A presente Lei terá validade até 31 de dezembro de 2024, não podendo ser prorrogada ou ter seus efeitos postergados, com exceção das regularizações que já estejam em andamento junto ao Poder Executivo Municipal.

**Art. 15.** Disposições complementares a esta Lei poderão ser regulamentadas por Decreto do Executivo Municipal.

**Art. 16.** Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I: Modelo de declaração de anuência – confrontante;

II - ANEXO II: Modelo de termo de compromisso.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Campos Novos, em 14 de março de 2024.

**Gilmar Marco Pereira**

**Prefeito Municipal**

## ANEXO I

### DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA – CONFRONTANTE

EU, \_\_\_\_\_, brasileiro (a), estado civil, profissão, portador do RG nº. \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob o nº. \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, nº. \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, na cidade de Campos Novos/SC, DECLARO para os devidos fins e a quem de direito possa interessar que sou proprietário da imóvel matrícula imobiliária nº. \_\_\_\_\_, e que nessa condição autorizo o confrontante Sr. \_\_\_\_\_, matrícula de nº. \_\_\_\_\_, a permanecer com a abertura existente localizada a \_\_\_\_\_ metros de distância da minha divisa, de acordo com o projeto de regularização em aprovação pela municipalidade.

Ainda, autorizo que o interessado proceda a averbação de tal condição junto a minha matrícula imobiliária a título de publicidade.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente.

Campos Novos/SC, \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Declarante

## ANEXO II

### TERMO DE COMPROMISSO

EU, \_\_\_\_\_, brasileiro (a), estado civil, profissão, portador do RG nº. \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob o nº. \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, nº. \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, na cidade de Campos Novos/SC, através do presente TERMO DE COMPROMISSO assumo a responsabilidade de proceder a averbação da (s) abertura (s) junto a matrícula imobiliária respectiva após a aprovação do projeto e expedição de habite-se por parte do Município de Campos Novos.

Ainda, sou o responsável em proceder a averbação de tal condição junto a matrícula do confrontante.

As respectivas averbações deverão ser realizadas no prazo de 90 (noventa) dias após a expedição do habite-se, sob pena de responder pelas sanções cabíveis.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente.

Campos Novos/SC, \_\_\_\_\_ de 2024.

---

Declarante