



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

### LEI COMPLEMENTAR Nº. 140/2018

#### **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES CLANDESTINAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

GILBERTO ANGELO LAZZARI, Prefeito Municipal de Faxinal dos Guedes, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições do seu cargo, FAZ SABER a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores Aprovou e Ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas iniciadas e/ou executadas neste Município anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento de Faxinal dos Guedes e Código de Obras de Faxinal dos Guedes, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§ 1º Só serão passíveis de regularização as obras já iniciadas das quais tenham sido concluídas pelo menos as fundações, estando já em execução a parte estrutural.

§ 2º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

- a) Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- b) Construção clandestina: aquela executada sem a prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;
- c) Construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

Art. 2º São passíveis de regularização, somente as construções que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - Quando em edificações residenciais unifamiliares, multifamiliares e em edificações de uso misto (residencial/comercial/serviços)

Recuos;

afastamentos;

taxa de ocupação;



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

índices de aproveitamento;

dimensões de cômodos;

pé direito, com tolerância de redução de até 20% (vinte por cento) a menos do mínimo exigido, não podendo ser inferior a 2,40m; ou no caso de edificações de uso misto, 2,40m nas unidades residenciais e 2,80m nas unidades comerciais e de serviços;

área de ventilação com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;

área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;

número de box/abrigos/vagas de garagem ou estacionamento, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) do mínimo exigido, não se aplicando esta limitação às edificações residenciais unifamiliares.

## II - Quando em edificações de uso industrial, depósitos, galpões e telheiros:

recuos;

afastamentos;

taxa de ocupação;

índice de aproveitamento;

pé direito, com tolerância de redução de até 20% (vinte por cento) a menos do mínimo exigido, não podendo ser inferior a 2,80m;

área de ventilação, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentar uma alternativa mecânica ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;

número de box/abrigos/vagas para estacionamento, com tolerância de redução de até 40% (quarenta por cento) do mínimo exigido;

número de lavatórios e vasos sanitários abaixo do permitido desde que atendendo um número mínimo de um lavatório e um vaso sanitário por unidade.

§ 1º Sempre que a regularização tratar de avanço sobre logradouro, o proprietário do imóvel deverá firmar compromisso com o Poder Público Municipal, reconhecido em Cartório, no qual se comprometa a demolir a parte edificada irregularmente sobre o recuo do logradouro público, quando solicitado pelo Município, sem direito de indenização, mesmo que paga a multa correspondente para a regularização, prevista na presente Lei Complementar.



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - [www.faxinal.sc.gov.br](http://www.faxinal.sc.gov.br)  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral, o proprietário deverá apresentar declaração (conforme modelo – ANEXO I) expressa do(s) vizinho(s) lindeiro(s), registrada em cartório e com firma reconhecida dos envolvidos, além de matrícula atualizada do imóvel, que ficarão anexados ao processo, na qual estes manifestem não se oporem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativa ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;

II - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a nascentes, lagos, rios, córregos, fundos de vales, 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 - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

V - que não estejam em consonância com a Lei Federal 12.651 (Novo Código Florestal), estes casos apenas serão regulamentados através de Termo de Ajuste de Conduta. Em caso da existência do mesmo desconsidera-se o disposto.

VI – avancem sobre terrenos lindeiros, mesmo no caso de abas, calhas, beirais e similares.

VII – Avancem sobre áreas públicas ou faixas de domínio de áreas de propriedade e/ou jurisdição estadual ou federal.

Parágrafo Único - Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

Art. 4º A regularização das construções de que cuida esta Lei Complementar dependerá da apresentação, pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel, dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

qualificação do requerente e localização da construção irregular;

solicitação de vistoria prévia e regularização da obra edificada;

II - cópia da notificação emitida pelo fiscal de obras do Município, se for o caso;

III - comprovante de que a construção foi iniciada e ou concluída anteriormente à aprovação da presente Lei Complementar, conforme previsto no caput do art. 1º desta Lei Complementar, sendo que a comprovação de que a edificação já atendia aos requisitos do art. 1º, poderá ser feita a partir de:

comprovante de inscrição no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal;

imagem aérea e/ou de satélite devidamente datada e com o respectivo link (quando se tratar de imagem de satélite obtida na internet);

registro fotográfico com a respectiva data evidenciada;

outro documento que possa ser avaliado pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura e que permita sem qualquer tipo de dúvida que a edificação atendia aos requisitos do art. 1º.

IV - declaração (conforme ANEXO II) do interessado, responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

V - cópia do registro do imóvel;

VI - certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel em que esteja locada a obra a regularizar;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T. ou R.R.T.) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VIII - projeto arquitetônico completo da edificação, conforme legislação vigente.

IX - para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o protocolo de entrada do projeto preventivo de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros.

X - anuência da sociedade condominial, quando for o caso;

XI - comprovantes dos recolhimentos de todas as taxas e impostos referentes à regularização da edificação, comprovantes estes que serão exigidos ao final do processo quando da emissão do Alvará de Habite-se;



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

§ 1º O valor referente à multa poderá ser parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, convertidas em VRM por ocasião do parcelamento, considerando-se que a cada parcela obrigatoriamente terá um valor mínimo de 1 VRM.

§ 2º A emissão do Alvará de Regularização e "Habite-se" dependerá da comprovação do pagamento integral da multa e da apresentação da documentação relativa ao projeto de regularização, inclusive o atestado de aprovação de vistoria para "Habite-se", expedido pelo Departamento de Fiscalização de Obras da Prefeitura Municipal de Faxinal dos Guedes e pelo Corpo de Bombeiros, este relativo aos projetos de prevenção de incêndio, exceto para residências unifamiliares.

Art. 5º As regularizações, para qualquer tipo de edificação, dependerão do pagamento de multa de regularização, obedecidos os seguintes critérios:

I - tratando-se de edificações construídas sobre o recuo frontal e afastamentos com os confrontantes, a multa será calculada à razão da área construída irregularmente, sendo que o neste caso o valor cobrado será de 80% do VRM por metro quadrado da área construída irregularmente.

II - tratando-se de edificações com taxa de ocupação maior que a prevista na legislação, a multa será calculada à razão da área construída irregularmente, sendo que o neste caso o valor cobrado será de 80% do VRM por metro quadrado da área construída irregularmente.

III - tratando-se de edificações com coeficiente de aproveitamento maior que o previsto na legislação, a multa será calculada à razão da área construída irregularmente, sendo que o neste caso o valor cobrado será de 80% do VRM por metro quadrado da área construída irregularmente.

IV - tratando-se de edificações com número de box/abrigos/vagas para estacionamento inferior ao mínimo estabelecido em lei, a multa será calculada à razão de 10 (dez) VRM por box/abrigo/vaga faltante;

V - para as demais irregularidades passíveis de regularização, a multa será calculada à razão de 01 (um) VRM por irregularidade constatada, considerando-se cada irregularidade constatada como um ponto passível de multa. (por exemplo, no caso de 3 janelas construídas na divisa, além da declaração do ANEXO I do parágrafo 2 do art. 2º, o requerente teria que pagar uma multa de 3 VRM = 3 x 01 VRM)



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - [www.faxinal.sc.gov.br](http://www.faxinal.sc.gov.br)  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

§ 1º A título de incentivo à regularização, para pagamento à vista, fica o Poder Executivo autorizado a conceder desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da multa, às regularizações aprovadas até o final do sexto mês de vigência desta Lei Complementar;

§ 2º Não haverá desconto para as regularizações aprovadas após o final do sexto mês de vigência desta Lei Complementar e para os pagamentos parcelados.

Art. 6º Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento no Departamento de Engenharia na data de publicação desta Lei Complementar, poderão ser analisados segundo os parâmetros nela estabelecidos, observado o disposto nos artigos 1º e 4º desta Lei Complementar.

Art. 7º As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação municipal vigente.

Art. 8º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor do Município de Faxinal dos Guedes quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 9º A regularização de que trata a presente Lei Complementar, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

Art. 10 Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o protocolo do requerimento de que trata o artigo 4º, acompanhado de toda a documentação nele referida.

§ 1º O Departamento de Engenharia poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização.

§ 2º Na hipótese do § 1º, o interessado será notificado a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de perda do direito à regularização da obra.



# FAXINAL DOS GUEDES - SC

## GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax - 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br  
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

§ 3º Constatada, a qualquer tempo, a insuficiência do valor da multa recolhida pelo interessado, será este notificado a complementar o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de perda do direito à regularização da obra.

§ 4º Salvo circunstâncias devidamente justificadas, a análise dos processos de regularização de obras deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento pelo interessado.

Art. 11 Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei Complementar, deverá constar na identificação de cada processo: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 140/2018.".

Art. 12 Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados recursos orçamentários próprios.

Art. 13 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 14 Ficam revogadas as demais disposições em contrário.

Faxinal dos Guedes - SC, 25 de Junho de 2018.

**GILBERTO ANGELO LAZZARI**  
PREFEITO MUNICIPAL