



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

LEI COMPLEMENTAR N. 66/2020

**ESTABELECE CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA  
REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES  
IRREGULARES E CLANDESTINAS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina,

**TORNA PÚBLICO** a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal de Vereadores, votou, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas iniciadas e/ou executadas em data anterior à vigência desta Lei Complementar, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e Código de Obras vigentes, desde que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

Parágrafo Único. 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 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:



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

I - quando em edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

- a) recuo frontal;
- b) afastamentos laterais e de fundos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo de 1,50 m, desde que respeitadas as condições para locação do medidor padrão CELESC e medidor padrão CASAN;
- f) dimensões de cômodos;
- g) pé direito, com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;
- h) 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;
- i) área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- j) número de vagas de garagem, quando não há possibilidade do cumprimento de vagas no interior do lote;
- k) redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao Código de Obras.

II - quando em edificações de uso misto (residenciais/comerciais/serviços):

- a) recuo frontal;
- b) afastamentos laterais e de fundos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo de 1,50 m, desde que respeitadas as condições para locação do medidor padrão CELESC e medidor padrão CASAN;
- f) dimensões de cômodos;
- g) pé direito, com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

- h) área de ventilação, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) na dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentada uma alternativa mecânica, ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;
- i) área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- j) número de vagas de garagem, quando não há possibilidade do cumprimento de vagas no interior do lote;
- k) saliências de elementos estruturais, decorativos, isolados, de até 20 cm sobre o passeio;
- l) redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto no Código de Obras.

III - quando em edificações de uso industrial, depósito, galpões e telheiros:

- a) recuo frontal;
- b) afastamentos laterais e de fundos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índice de aproveitamento;
- e) dimensões de cômodos;
- f) pé direito, com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;
- g) 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;
- h) área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- i) redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto no Código de Obras.

IV - quando em edificações de uso público, tais como: igrejas, templos, salões comunitários, ginásios, entre outros assemelhados:

- a) recuo frontal;
- b) afastamentos laterais e de fundos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índice de aproveitamento;



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

- e) dimensões de cômodos;
- f) pé direito, com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;
- g) 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;
- h) área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- i) redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto no Código de Obras.

§ 1º Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre o recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, reconhecido em cartório, no qual se comprometa a demolir a parte edificada irregularmente sobre o recuo ou logradouro público, quando solicitado pelo Município, sem direito de indenização, mesmo que paga a multa correspondente para a regularização prevista na presente Lei Complementar, a regularização não lhe confere qualquer direito sobre as propriedades lindeiras;

§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral, o proprietário deverá apresentar declaração dos vizinhos lindeiros, reconhecido em cartório, que ficará anexado ao processo, onde estes não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação, salvo em construções em que a parede em comum esteja situada na mesma 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 localizados em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles, exceto as saliências estruturais, ou decorativas, isoladas, de até 20 cm sobre o passeio, as projeções de sacadas e pavimentos superiores até o limite de 1,50 metros sobre passeios públicos;



**Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina**

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a 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 - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor a menos que haja declaração expressa e firmada em cartório, de concessão dos vizinhos afetados;

V - que não possuam atestado de habite-se junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, exceto as edificações unifamiliares.

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.

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:

- a) a indicação da irregularidade requerida bem como as suas quantificações;
- b) qualificação do requerente e localização da construção irregular;
- c) solicitação de vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada.

II - cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, se for o caso;

III - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou executada anteriormente à publicação desta Lei Complementar, sendo aceita a Certidão de Cadastro Imobiliário ou Declaração com firma reconhecida de 03 (três) vizinhos, atestando que a obra foi iniciada e/ou executada anteriormente à publicação desta Lei Complementar;



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

IV - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei, pela veracidade das informações prestadas;

V - cópia da matrícula imobiliária, atualizada em no máximo 30 (trinta) dias;

VI - certidão negativa de tributos Municipais relativa ao imóvel;

VII - anotação de Responsabilidade Técnica referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VIII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) planta de situação;
- b) planta de localização, constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) planta de cobertura;
- e) dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- f) duas (02) fachadas;
- g) índices urbanísticos.

IX - atestado de aprovação de projeto preventivo contra incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, quando for o caso;

X - comprovação de aprovação de projeto pela CELESC, CASAN e Licenciamento ou Dispensa Ambiental emitida pelo órgão competente, quando for o caso;

XI - anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso;

XII - comprovante dos seguintes recolhimentos:

- a) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras;
- b) recolhimento do ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a Legislação vigente;



**Município de Guarujá do Sul**  
**Estado de Santa Catarina**

c) comprovante de recolhimento da multa correspondente à regularização da obra.

§ 1º A Secretaria de Administração e Fazenda poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização;

§ 2º Caso a documentação submetida à análise apresente qualquer dúvida, o interessado será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, prestar esclarecimentos, sob pena de perda do direito à regularização da obra;

§ 3º Em relação ao contido no inciso III deste dispositivo, caso constatada qualquer falsidade nas informações prestadas, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para autoridade competente para apuração dos crimes previstos no artigo 299 do Código Penal;

§ 4º O valor referente à multa poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, convertidas em UFRM por ocasião do parcelamento, porém, a emissão do Alvará de Habite-se, ficará condicionada ao pagamento integral da multa;

§ 5º A emissão do Alvará de Habite-se dependerá da comprovação do pagamento integral da multa, e da apresentação da documentação relativa aos projetos complementares, inclusive o atestado de aprovação de vistoria para habite-se, expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

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

I - tratando-se de edificações construídas sobre o recuo ou com projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e logradouro público, a multa será calculada à razão de 5% (cinco por cento) do CUB/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil), por metro quadrado de área construída irregularmente;



Município de Guarujá do Sul  
Estado de Santa Catarina

II - tratando-se de edificações com taxa de ocupação maior que a prevista na Legislação, a multa será calculada à razão de 5% (cinco por cento) do CUB/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil), por metro quadrado de área construída irregularmente;

III - tratando-se de edificações com coeficiente de aproveitamento maior que o previsto na legislação, a multa será calculada à razão de 5% (cinco por cento) do CUB/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil), por metro quadrado de área construída irregularmente;

V - para as demais irregularidades passíveis de regularização, a multa será calculada à razão de 5% (cinco por cento) do CUB/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil), por irregularidade constatada.

VI - tratando-se de edificações descritas no Inciso IV do Art. 2º, será isento de multa.

§ 1º Em caso de incidência de mais de uma das irregularidades acima, as multas serão cobradas cumulativamente, conforme o caso.

§ 2º O CUB a ser adotado será o referente ao tipo da obra a ser regularizada, conforme tabelas Oficiais do CUB/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil)-SINDUSCON.

Art. 6º. Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento com protocolo na data da publicação desta Lei Complementar, poderão ser analisados segundo os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos previstos no art. 4º e pagamento da multa.

Art. 7º. Os processos relativos à regularização nos termos desta Lei serão analisados por uma comissão composta por 3 (três) servidores municipais, que serão designados por ato específico.

Art. 8º. Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei Complementar, deverá constar no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº".





**Município de Guarujá do Sul**  
**Estado de Santa Catarina**

Art. 9º. 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. 10. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 11. A regularização de que trata esta Lei Complementar, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

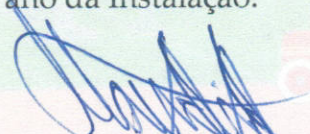
Art. 12. Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão utilizados recursos orçamentários próprios.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL – SC

26 de Maio de 2020

68º ano da Fundação e 57º ano da Instalação.

  
**Claudio Júnior Weschenfelder**  
**Prefeito Municipal.**

Certifico que a Presente Lei foi publicada e registrada nesta Secretaria em data supra.

  
**Julio Cesar Della Flora**  
**Secretaria de Administração e Fazenda**