



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPUMIRIM

**LEI COMPLEMENTAR Nº 195, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021**

**Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas no Município**

O PREFEITO DE IPUMIRIM-SC, faço saber que a Câmara de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas executadas anteriormente à data de vigência desta Lei, edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal– PDM, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e salubridade.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, 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 que foi executada sem autorização do Município, ou seja, sem projeto aprovado e sem licença correspondente;

III – construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação ou modificação de construção legalmente autorizada, sem licença do Município;

IV – medição e/ou divisão irregular e/ou clandestina: aquela correspondente à divisão/medição entre particulares de imóveis lindeiros divergentes da matrícula imobiliária, sem licença do Município;

V – acesso irregular e/ou clandestino: aquele que não consta no projeto aprovado pela Municipalidade.

Art. 2º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo terreno, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e salubridade, garantidas por Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT de laudo técnico emitido pelo responsável técnico e com ciência do proprietário.

Parágrafo único. Além do laudo técnico citado no *caput* deste artigo, a regularização das obras será concretizada mediante a aprovação pela Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros, quando necessário.

Art. 3º As edificações beneficiadas por esta Lei deverão atender às demais exigências da legislação estadual, federal e ambiental pertinentes à matéria.

Parágrafo único. Não será realizada a regularização de imóveis que causarem danos ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para efeitos desta Lei, as edificações que:

I – invadirem logradouro público;

II – estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pelo Município, sem que tenham sido feitas obras para mitigação ou eliminação do risco;

III – proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPUMIRIM

- IV – invadirem áreas particulares ou públicas;
- V – estejam situadas em faixas não edificáveis das linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- VI – estejam situadas em Faixa de Domínio de rodovias federais, estaduais e municipais;
- VII – estejam edificadas em parcelamentos clandestinos ou irregulares perante o Município;
- VIII – cujo uso ou atividade seja proibido pelo PDM, na zona em que estiverem localizadas, salvo se na época do início da edificação, o uso era pertinente ou a empresa já possuir Alvará de Funcionamento;
- IX – estiverem situadas em faixa sanitária, áreas de interesse ambiental ou em Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- X – estejam em desacordo com as leis e normas de acessibilidade.

Parágrafo único. As regularizações de imóveis públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a Lei da Acessibilidade nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000.

Art. 5º Poderão ser regularizadas as edificações cujas janelas ou recuos laterais sejam inferiores ao exigido pela legislação pertinente, desde que expressamente autorizado pelo proprietário vizinho, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativa ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente, anexando termo constante no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. No caso de obras no recuo frontal para via ou logradouro público, a edificação poderá ser regularizada mediante assinatura do proprietário, desonerando o Município de qualquer reparação financeira do valor da edificação em caso de desapropriação ou necessidade de alargamento da via.

Art. 6º A regularização de que trata esta Lei não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes do parcelamento do solo.

Art. 7º Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei deverá constar no selo de identificação do projeto, em cada prancha: “REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_, DE \_\_ DE \_\_ DE 2021.”

Art. 8º As regularizações para qualquer tipo de edificação dependerão do pagamento de multa, para cada irregularidade, cobradas cumulativamente sobre a área irregular, conforme tabela constante no Anexo II desta Lei, obedecido o seguinte critério:

- I – para todas as edificações, irregulares ou clandestinas, a multa será calculada à razão de 10 (dez) VRMs para cada irregularidade constatada;

Parágrafo único. Se a edificação a ser regularizada foi objeto de notificação ou de ação judicial, mesmo com trânsito em julgado, as multas serão cobradas em dobro, sem prejuízo da obrigação de saldar os honorários advocatícios, despesas processuais e eventuais sucumbências.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPUMIRIM

Art. 9º Ficam isentas das multas de regularização de obras as edificações públicas, com uso comunitário sem fins lucrativos e as de interesse social, desde que comprovadas por diagnóstico socioeconômico emitido pela Secretaria Municipal de Assistência Social, mediante solicitação e apresentação de documentação complementar.

Art. 10. Em razão da condição socioeconômica da pessoa física requerente, mesmo que a edificação a ser regularizada tenha sido objeto de notificação ou de ação judicial, fica estipulado que, quando a renda bruta familiar mensal do requerente for:

I – inferior ou igual a um salário mínimo, será isento da multa de regularização de obras;

Parágrafo único: As condições previstas neste artigo serão apuradas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, após solicitação formalizada pelo requerente e instruída com as provas do cumprimento das exigências necessárias à concessão.

Art. 11. Os recursos provenientes das multas previstas nesta Lei deverão ser aplicados no Departamento Municipal de Urbanismo devendo ser pagos através de DAM, na forma abaixo:

I – à vista, com desconto de 10% (dez por cento);

II – parcelado, com vencimento no décimo dia de cada mês, em parcelas mensais, sucessivas, iguais e não inferiores a R\$ 100,00 (cem reais) cada, com taxa de juros prevista no código tributário do Município.

Parágrafo único. A liberação da Certidão de Habite-se fica condicionada ao pagamento total dos valores.

Art. 12. A solicitação para análise da regularização das construções de que trata esta Lei deverá ser encaminhado via aprovação de projeto impresso e protocolado no setor de Plano Diretor, além dos documentos já estabelecidos nas legislações do Plano Diretor Municipal Urbano, a seguinte documentação:

I – registro de imóveis, atualizado;

II – Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica emitida por profissional legalmente habilitado referente à regularização da obra e laudo técnico;

III – projeto arquitetônico, identificando as irregularidades;

IV – autorizações necessárias e, no caso de abertura(s) junto a(s) divisa(s), apresentar autorização conforme Anexo I desta Lei;

V – tabela com cálculo de multas, assinada pelo proprietário e responsável técnico, conforme anexo III desta Lei, com registro fotográfico das irregularidades;

VI – diagnóstico socioeconômico emitido pela Secretaria Municipal de Assistência Social, quando necessário.

Art. 13. Para emissão do Alvará de Construção deverá ser complementada a documentação, apresentando:

I – comprovante de recolhimento ou do parcelamento das multas específicas incidente sobre a área a ser regularizada, conforme termo de parcelamento Anexo III, ou isenção com apresentação de documentação de que trata o art. 9º desta Lei;

II – aprovação da Vigilância Sanitária, quando necessário;

III – aprovação do Corpo de Bombeiros para edificações multifamiliares, comerciais, industriais e mistas.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPUMIRIM

§ 1º No caso de sistema individual de tratamento de esgoto, o mesmo poderá ser aprovado mediante relatório técnico que comprove sua existência e atendimento das normas vigentes, com anotação de responsabilidade, fotografias, além de comprovante de limpeza indicando o volume mínimo previsto em cálculo.

§ 2º Invasão de recuos obrigatórios da locação poderão ser tolerados mediante autorização do confrontante.

§ 3º No caso de ampliações onde existam sistemas de tratamento de efluentes já aprovados pela Vigilância Sanitária Municipal, poderão ser toleradas alterações de volume (Tanque Séptico e Filtro) e área de infiltração (Sumidouros e Valas) em até 20 %.

§ 4º Poderão ser adicionados tanques adicionais para atingir o volume mínimo exigido pelo cálculo dos tanques sépticos e filtros.

Art. 14. Os interessados em promover a regularização de suas obras devem protocolar a documentação listada no art. 12, em até 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei.

§ 1º O órgão competente poderá solicitar documentos complementares, caso seja necessário, para elucidar aspectos relativos à obra.

§ 2º Salvo circunstâncias devidamente justificadas, a análise do processo de regularização deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de juntada de todos os documentos.

Art. 15. Os processos de regularização em análise terão prazo até 30 de março de 2022 para emissão do alvará de construção, tornando-se nulos de qualquer direito após este prazo.

Art. 16. O interessado deverá solicitar a vistoria de habite-se, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias da data da emissão do alvará de construção do processo de regularização.

Art. 17. A emissão do Alvará de Habite-se será precedida de vistoria por parte da fiscalização de obras e posturas e, caso seja constatado irregularidade ou falseamento das informações prestadas no projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão multados em 100 (cem) VRMs cada, além da obrigatoriedade de modificação de projeto e recálculo de multas.

Art. 18. O Município poderá solicitar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina, quanto às áreas de uso comum, passeios públicos, segurança e ao saneamento básico.

Art. 19. Os processos não concluídos por omissão do requerente durante os prazos estabelecidos serão indeferidos e encaminhados para execução das penalidades previstas no Código de Obras e Edificações.

Art. 20. A regularização da edificação pela presente Lei, não dá direito ao proprietário de ampliações ou acréscimos sobre a área irregular.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPUMIRIM

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipumirim, aos 08 dias do mês de dezembro de 2021.

**Hilário Reffatti**  
**Prefeito de Ipumirim**