



**LEI N.º 1048/2015 DE 07 DE ABRIL DE 2015.**

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS IRREGULARMENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. ”**

**PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ITABERABA** – Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Vereadores de Nova Itaberaba, **VOTOU** e **APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte;

**LEI:**

**Art. 1** – Fica autorizada a regularização de edificações que apresentam condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitualidade, concluídas anteriormente à data de publicação desta lei, que não tenham sido notificadas pelo Município em data posterior a aprovação da presente Lei.

§ 1º As características construtivas relativa às condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo serão determinadas através de laudo técnico que contemple todas as condições mínimas descritas acima, elaborado por profissional da área, contratado pelo requerente.

**Art. 2** - São passíveis de regularização as edificações:

I – quando em edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

- a) recuos;
- b) afastamentos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro;
- f) dimensões de cômodos;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

---

g) área de ventilação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

h) área de iluminação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima de vão.

II – quando em edificações de uso mistos (residenciais/comerciais/serviços):

a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índices de aproveitamento;

e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro;

f) dimensões de cômodos;

g) pé direito, com tolerância de até 15% (quinze por cento) menor do mínimo exigido;

h) área de ventilação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

i) área de iluminação, com tolerância de até 30% da dimensão mínimo do vão;

j) número de box/abrigos para estacionamento, com tolerância de até 30% (trinta por cento) menor do mínimo exigido;

k) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido.

III) – quando em edificações de uso industrial, depósitos, galpões e telheiros:

a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índices de aproveitamento;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

---

e) área de ventilação, desde que apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

f) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido.

§ 1º Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, onde o mesmo compromete-se a demolir a parte edificada sobre o recuo, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente sobre o lote, mesmo que pago a multa correspondente para a regularização prevista na presente Lei.

§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral ou fundos, o proprietário deverá apresentar termo, com firma reconhecido em cartório, dos vizinhos lindeiros, onde os mesmos não se opõem pela 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.

§ 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei nem as que avançarem sobre logradouros ou terrenos públicos, faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações não licenciadas, faixa de APP (Áreas de Preservação Permanente), linhas de transmissão de energia de alta tensão, ou ainda em áreas de riscos a critério da Defesa Civil, exceto as projeções de sacadas e pavimentos sobre logradouro público;

**Art. 3** - Para a regularização das edificações previstas no artigo 1º da presente Lei, o proprietário deverá apresentar a seguinte documentação:



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

---

I – requerimento, solicitando vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada, contendo a qualificação do requerente, localização da obra e comprovante que a obra é edificada anterior a aprovação desta Lei, não sendo aceito comprovantes de luz e água do tipo provisória.

II – cópia atualizada do Registro do Imóvel

III – negativa de tributos municipal relativo ao imóvel;

IV – anotação de responsabilidade técnica pela regularização da obra com laudo técnico informando as condições da edificação;

V – termo de responsabilidade do responsável pela regularização;

VI – requerimento solicitando a regularização;

VII- licenças ambientais para os que forem o caso;

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 das edificações;

d) dois cortes no mínimo, passando por locais que melhor identifique toda a edificação;

e) para projetos comerciais será exigido regularização conforme NORMA 9050, Norma de Acessibilidade

f) para edificações que não sejam unifamiliares o requerente deverá apresentar projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros do projeto preventivo de incêndio.

§ 1º Para a solicitação de HABITE-SE, serão exigidos a documentação estabelecida na Lei Municipal nº 1020/2014, no Capítulo IV Art. 28, inclusive o atestado de aprovação de vistoria para habite-se expedido pelo Corpo de Bombeiros relativo aos projetos de prevenção de incêndio, exceto para residências unifamiliares e Licenciamento ambiental ou dispensa do mesmo pela FATMA, quando for o caso.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

---

Art. 4 - As regularizações, para qualquer tipo de edificação, que dizem respeito a recuo, taxa de ocupação e índice de aproveitamento e projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo ou logradouros públicos, somente serão passíveis de regularização, mediante o pagamento de multa equivalente a tabela em anexo, ANEXO I.

§ 1º A título de incentivo à regularização, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder:

a) desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da multa às regularizações aprovadas até 12(doze) meses de vigência da presente Lei Complementar;

b) desconto de 25% (vinte e cinco por cento) às regularizações aprovadas do início do 18(decimo oitavo) o mês de vigência da presente Lei Complementar;

c) sem desconto às regularizações aprovadas após o 18(decimo oitavo) mês de vigência da presente Lei Complementar.

Art. 5 - A regularização de que trata a presente Lei, poderá ser de iniciativa do requerente, como também fruto de notificação da fiscalização Municipal.

Art. 6 - A presente Lei exime o Município de toda e qualquer responsabilidade passada, presente ou futura, no tocante a quaisquer direitos a propriedade de imóvel, posse de domínio útil, ou a qualquer título, inclusive por acessão física.

Art. 7 - Fica autorizado, ao Poder Executivo Municipal, a parcelar o valor da multa em até 10 (dez) parcelas mensais.

Art. 8 - A regularização em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerá de prévia regularização do parcelamento do solo, obedecendo a Legislação Municipal que dispõe sobre a matéria.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

---

Art. 9 - Todas as obras construídas em áreas de preservação permanente, obras de fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

Art. 10 - Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei, deverá constar no selo de identificação das pranchas do projeto a indicação de **REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME A LEI MUNICIPAL.**

Art. 11 - Os recursos provenientes das multas da presente Lei deverão ser aplicados nas áreas de habitação e regularização fundiária.

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

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ITABERABA –  
SC, EM 07 DE ABRIL DE 2015.**

**ANTONIO DOMINGOS FERRARINI**

Prefeito Municipal

**ANTONINHO BEDIN**

Chefe de Gabinete

**MAURO C. R. DOS SANTOS**

Assessor Jurídico



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA**  
**Administrativo**

**ANEXO I**

**1. RECUO FRONTAL PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR  
MULTIFAMILIAR E ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS**

| Metro Linear     | Valor        |          |
|------------------|--------------|----------|
| Até 1,00 m       | RS 507,00    | 150 UFRM |
| De 1,00 a 2,00 m | R\$ 1.014,00 | 300 UFRM |
| De 2,00 a 3,00 m | R\$ 1.521,00 | 450 UFRM |
| De 3,00 a 4,00 m | R\$ 2.535,00 | 750 UFRM |

Obs: Não serão passíveis de regularização as edificações do § 3º, do art. 2º.

**2.0 TAXA DE OCUPAÇÃO**

|   | Valor M <sup>2</sup> |         |
|---|----------------------|---------|
| Cada m <sup>2</sup> ou fração de metros excedidos | RS 101,40            | 30 UFRM |

**3.0 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

|   | Valor M <sup>2</sup> |         |
|---|----------------------|---------|
| Cada m <sup>2</sup> ou fração de metros excedidos | RS 101,40            | 30 UFRM |

**4.0 AFASTAMENTOS LATERAIS E FUNDOS**

|   | Valor M <sup>2</sup> |         |
|---|----------------------|---------|
| Cada m <sup>2</sup> ou fração de metros excedidos | RS 101,40            | 30 UFRM |

Obs: Verificar Art. 2º e § 3º

**5.0 VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

|   | Valor por vaga |          |
|---|----------------|----------|
| Numero de vaga inferior ao minimo exigido | RS 507,00      | 150 UFRM |

**6.0 GABARITO**

|   | Valor por metro linear |         |
|---|------------------------|---------|
| Cada metro ou fração de metro linear de altura construído a mais, considerando a altura máxima de 3,60 entre pavimentos | RS 101,40              | 30 UFRM |