



MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE
Avenida Nossa Senhora de Fátima nº120
Fone/Fax: 0xx49-3363 0200/0201/0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.315/2023, DE 03 DE JULHO DE 2023.

**DISPÕES SOBRE A REGULARIZAÇÃO EXCEPCIONAL
DE EDIFICAÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS, E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

AIRTON ANTONIO REINEHR, Prefeito Municipal de Bom Jesus do Oeste, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo a conceder, em caráter excepcional, Alvará de Regularização para edificações irregulares ou clandestinas, iniciadas em data anterior a 03 de abril de 2013, data da promulgação do Plano Diretor Municipal, conforme Lei Ordinária nº867/2013, desde que estas apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

Art. 2º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

- I - Construção irregular: edificação executada em desacordo com o projeto aprovado;
- II - Construção clandestina: edificação executada sem prévia licença do Poder Público Municipal;
- III - Ampliação clandestina: ampliação de edificação, executada sem prévia licença do Poder Público Municipal, em construção devidamente licenciada.

CAPÍTULO II
IRREGULARIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO E VEDAÇÕES

Art. 3º Serão passíveis de regularização as edificações cujo apresentem as seguintes irregularidades:

- I – Recuos;
- II – Afastamentos;



MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE
Avenida Nossa Senhora de Fátima nº120
Fone/Fax: 0xx49-3363 0200/0201/0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

- III – Taxa de ocupação;
- IV – Coeficientes de aproveitamento;
- V – Ambientes com áreas inferiores ao exigido;
- VI – Vãos de iluminação e ventilação reduzidos em relação aos previstos;
- VII – Inexistência de vagas para estacionamento ou número inferior ao exigido;
- VIII – Edificações construídas em áreas à época não edificáveis, desde que na data atual cumpram com o disposto na Lei nº1288/2022;

Art. 4º Para efeitos desta lei, não serão passíveis de regularização as edificações que:

- I – Apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei;
- II – Estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente ou Não Edificáveis;
- III – Invadam vias públicas;
- IV - Avancem sobre servidão administrativa, canalização de curso d'água ou faixa sanitária não edificante, sem parecer favorável do órgão competente.

CAPÍTULO III **REQUERIMENTO, PROCEDIMENTO**

Art. 5º A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário do imóvel dos seguintes documentos;

- I – Requerimento do interessado contendo:
 - a) Qualificação do requerente;
 - b) Localização da edificação;
 - c) Destinação da edificação (residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, industrial e outros);
 - d) Classificação da edificação como clandestina ou irregular;
- II – Comprovante de que a edificação fora construída em data anterior ao marco limite desta Lei Complementar, conforme o Art. 1º;
 - a) Carnê do IPTU ou espelho do cadastro imobiliário;



MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE
Avenida Nossa Senhora de Fátima nº120
Fone/Fax: 0xx49-3363 0200/0201/0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

- b) Imagens de satélite;
- c) Fotos ou outros documentos que vinculem a edificação à data anterior à promulgação da Lei do Plano Diretor Municipal;

III – Declaração do interessado, atestando sob penas da lei, a veracidade das informações prestadas;

IV - Cópia da matrícula imobiliária, atualizada e expedida em no máximo 30 (trinta) dias;

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais, relativa ao imóvel;

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

- a) O laudo deverá atestar mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade da edificação;
- b) O laudo deverá abordar todas as características construtivas do imóvel, dimensões, materiais e outros;
- c) O laudo deverá informar, obrigatoriamente, as condições dos equipamentos de esgotamento sanitários do imóvel, sendo que em caso de não conformidade com a legislação vigente, deverá ser anexada declaração de que os mesmos serão adequados;

VII – Declaração emitida pelo profissional, registrada em cartório, atestando de que a edificação não se encontra em Área de Preservação permanente;

VIII – Projeto arquitetônico da edificação, composto da planta baixa de todos os pavimentos das edificações, planta de locação/situação do imóvel com demonstração das cotas sobre o terreno, e quadro de áreas (03 vias);

IX – Se tratando especificamente de edificações que NÃO possuam fins residenciais unifamiliares;

- a) Projeto preventivo de incêndio e atestado de aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina;
- b) Laudo indicando a conformidade em relação a legislação de acessibilidade vigente ou apontando as adequações a serem executadas;

X - Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso;

Parágrafo único. Os projetos de regularização destinados ao procedimento previsto nesta Lei Complementar serão identificados, em cada prancha, com a referência "REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº XXX".



MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE
Avenida Nossa Senhora de Fátima nº120
Fone/Fax: 0xx49-3363 0200/0201/0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

Art. 6º O alvará de regularização será válido pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de sua expedição, devendo ser renovado anualmente. Se o Alvará de Habite-se desta obra não for emitido dentro do prazo de um ano, o Alvará de Regularização perderá sua validade.

Art. 7º Após a apresentação dos documentos referentes à regularização, estando estes de acordo com o disposto nesta Lei Complementar, será emitido Alvará de Regularização.

CAPÍTULO IV

DO ALVARÁ DE HABITE-SE

Art. 8º A emissão do Alvará de Habite-se para edificações contempladas por esta Lei Complementar dependerá:

I – Da solicitação apresentada à Municipalidade, composta de requerimento assinado pelo proprietário e apresentação do Alvará de Regularização;

II – Da realização de vistoria para aferição da conformidade do projeto aprovado;

III – Da comprovação, através da vistoria, da conformidade dos sistemas de esgotamento sanitário, de acordo com o disposto inciso VI, do Art. 5º desta Lei Complementar e no Art. 29º da Lei Ordinária 870/2013 – Código de Edificações;

IV – Para edificações que não se tratam de residências unifamiliares;

- a) Comprovação, através da vistoria, da conformidade com a legislação de acessibilidade de acordo com o laudo mencionado no inciso VIII, do Art 5º desta Lei Complementar;
- b) Comprovação, através da vistoria, da conformidade dos sistemas de prevenção de incêndio de acordo com o projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros;

Parágrafo único. Os procedimentos para realização de vistorias com finalidade de emissão de Alvará de Habite-se se darão de acordo com a Seção III, do Capítulo III, da Lei Ordinária nº870/2013 – Código de Edificações. No que tange as vistorias mencionadas neste artigo, o Município resguardará o direito de, em substituição ou complementação a estes atos, solicitar declaração devidamente autenticada a ser emitida pelo profissional responsável pela edificação reiterando as informações prestadas na fase de requisição do Alvará de Regularização e atestando o cumprimento das adequações necessárias quando for o caso.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º Sempre que a regularização tratar de afastamentos ou recuos, o proprietário deverá apresentar acordo com os vizinhos lindeiros, com firma reconhecida em cartório.



MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE
Avenida Nossa Senhora de Fátima nº120
Fone/Fax: 0xx49-3363 0200/0201/0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

Parágrafo único. A declaração que trata este artigo será anexada ao processo e os declarantes manifestam, desta forma, que não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura relativa ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou de futura edificação.

Art. 10º As regularizações 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 vigente.

Art. 11º As aprovações envolvidas nesta Lei Complementar não dispensam o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação municipal vigente no tocante à atividade exercida no imóvel.

Art. 12º A regularização de que cuida esta Lei Complementar, não implica no reconhecimento por parte do Município do direito de propriedade.

Art. 13º Para obras executadas, comprovadamente em data anterior a 03 de abril de 2013, cujo sejam contempladas por esta Lei Complementar, não haverá incidência de ISS devido à decadência e prescrição.

Art. 14º Os casos omissos e eventual regulamentação desta Lei Complementar serão dirimidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 15º Esta Lei entra em vigor na data de sua assinatura, condicionada sua validade à publicação no DOM/SC, nos termos do Parágrafo Único do art. 3º, do Decreto nº 4450, de 16 de setembro de 2013.

Art. 16º Revogam-se todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Bom Jesus do Oeste - SC, aos 03 de julho de 2023.

AIRTON ANTONIO REINEHR
Prefeito Municipal