



www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 219/2022 DE 28 DE JUNHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES, CLANDESTINAS E NÃO ADEQUADAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SALMIR DA SILVA, Prefeito Municipal, faz saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º As construções irregulares e/ou clandestinas existentes no Município de Biguaçu, concluídas até 31 de dezembro de 2020, poderão ser regularizadas na forma desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Biguaçu.

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação e licenciamento dos setores competentes da Prefeitura Municipal de Biguaçu.

§ 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se sistema de autodeclaração de conformidade, a declaração firmada, em requerimento administrativo, pelo requerente e/ou seu procurador devidamente constituído, bem como pelo profissional técnico responsável, ambas com firma reconhecida pelo Cartório de Notas, em que atestam, para todos os fins, que o requerimento preenche todos os requisitos estipulados nesta Lei, sob responsabilidade solidária do proprietário, do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico e hidrossanitário e do profissional responsável técnico pela execução das obras.

§ 4º Para os requerimentos formulados com fundamento nesta Lei Complementar, será expedido habite-se sanitário e/ou habite-se, em um único processo, sem a necessidade de aprovação prévia de projetos, desde que apresentados, de forma obrigatória e una, os seguintes documentos:

I - Autodeclaração de conformidade de que trata o parágrafo 3º deste artigo;

II - Requerimento preenchido pelo proprietário ou representante legal;

III - Cópia do cadastro municipal, declaração/certidão do Setor de Tributos Municipal, ou declaração de confrontantes e/ou vizinhos com firma reconhecida pelo Cartório de Notas, atestando que a obra em 31 de dezembro de 2020 estava com as mínimas condições exigidas;

IV - Anuência do condomínio, quando for o caso;
Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de Privacidade](#)

V - Certidão de aforamento expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, quando for o caso;

Continuar

VI - Licenciamento Ambiental, quando for o caso;

VII - Cópia do Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoas Físicas - CPF do proprietário do imóvel e responsável técnico;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de regularização (regularização e/ou projeto e execução) da rede hidrossanitária e tratamento de efluentes domiciliares;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT referentes a regularização de obra;

X - Projeto arquitetônico de implantação (planta baixa), localização, no mínimo dois cortes, no mínimo a fachada principal e tabela de áreas incluindo os parâmetros urbanísticos;

XI - Cópia da taxa com comprovante de pagamento;

XII - Projeto contendo a planta de locação com todos os elementos sanitários, detalhes do sistema de tratamento de esgoto e dimensionamento de todas as unidades, sendo necessário tanque séptico, tratamento complementar e destino final segundo Norma Técnica Brasileira - NBR 7229/1993 e Norma Técnica Brasileira - NBR 13969/1997;

XIII - Cópia da matrícula atualizada do imóvel e/ou escritura de posse, contrato de compra e venda com firma reconhecida há mais de 5 (cinco) anos;

XIV - Habite-se ou documento equivalente expedido pelo do Corpo de Bombeiros, exceto para edificações de uso residencial unifamiliar e comercial menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados);

XV - Comprovante de recolhimento da multa prevista no art. 10 desta Lei Complementar;

XVI - Cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído.

Art. 2º Não serão passíveis de regularização com fundamento nesta Lei Complementar as edificações:

I - Situadas em áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

II - Tombadas e de interesse histórico, sem parecer favorável do órgão competente;

III - Que estejam edificadas em área de risco, assim definida pelos órgãos competentes;

IV - Que estejam em faixa de domínio de rodovia estadual ou federal, sem parecer favorável do órgão competente.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar será considerada existente, na data prevista no caput do artigo 1º, a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e acessibilidade.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de](#)

[Privacidade](#)
§ 1º Será considerada concluída e em condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar, obrigatoriamente, os seguintes critérios:

Continuar

- I - Estrutura;
- II - Instalações elétricas;
- III - Instalações hidrossanitárias;
- IV - Vedação;
- V - Cobertura; e
- VI - Segurança.

§ 2º A Municipalidade poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 3º Em terrenos que possuam mais de uma edificação, poderão ser regularizadas unidades unifamiliares, multifamiliares, comerciais ou mistas, sendo necessário a locação de todas as edificações na planta de situação, observadas as seguintes orientações:

I - Para terrenos com metragem de até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderão ser regularizadas até 3 (três) edificações;

II - Para terrenos com metragem de até 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados), poderão ser regularizadas até 6 (seis) edificações; e

III - Para terrenos com metragem de até 1440 m² (mil quatrocentos e quarenta metros quadrados), poderão ser regularizadas até 12 (doze) edificações.

Art. 4º Somente será admitida a regularização de edificações que estejam em conformidade com:

I - Os usos permitidos pela legislação de uso e ocupação do solo na respectiva zona ou com anuência do CONDEM (Conselho de Desenvolvimento Municipal);

II - As normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e legislação municipal, estadual ou federal referentes à acessibilidade com relação aos passeios;

III - As normas técnicas sanitárias;

IV - As normas de segurança quando for o caso.

Art. 5º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos de propriedade, condomínio ou de vizinhança, ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos em que a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta municipalidade, mediante parecer favorável da Procuradoria-Geral do Município.

Art. 6º A regularização das edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais ou mistas com até 4 (quatro) pavimentos, de que cuida esta Lei Complementar dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de](#)

I - Autodeclaração de conformidade de que trata o parágrafo 3º deste artigo;

II - Requerimento preenchido pelo proprietário ou representante legal;

[Continuar](#)

III - Cópia do cadastro municipal, declaração/certidão do Setor de Tributos Municipal, ou declaração de confrontantes e/ou vizinhos com firma reconhecida pelo Cartório de Notas, atestando que a obra em 31 de dezembro de 2020 estava com as mínimas condições exigidas;

IV - Anuência do condomínio, quando for o caso;

V - Certidão de aforamento expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, quando for o caso;

VI - Licenciamento Ambiental, quando for o caso;

VII - Cópia do Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoas Físicas - CPF do proprietário do imóvel e responsável técnico;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de regularização (regularização e/ou projeto e execução) da rede hidrossanitária e tratamento de efluentes domiciliares;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT referentes a regularização de obra;

X - Projeto arquitetônico de implantação (planta baixa), localização, no mínimo dois cortes, no mínimo a fachada principal e tabela de áreas incluindo os parâmetros urbanísticos;

XI - Cópia da taxa com comprovante de pagamento;

XII - Projeto contendo a planta de locação com todos os elementos sanitários, detalhes do sistema de tratamento de esgoto e dimensionamento de todas as unidades, sendo necessário tanque séptico, tratamento complementar e destino final segundo Norma Técnica Brasileira - NBR 7229/1993 e Norma Técnica Brasileira - NBR 13969/1997;

XIII - Cópia da matrícula atualizada do imóvel e/ou escritura de posse, contrato de compra e venda com firma reconhecida há mais de 5 (cinco) anos;

XIV - Habite-se ou documento equivalente expedido pelo do Corpo de Bombeiros, exceto para edificações de uso residencial unifamiliar e comercial menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados);

XV - Comprovante de recolhimento da multa prevista no art. 10 desta Lei Complementar;

XVI - Cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

Art. 7º Poderá ser requerida a regularização através de procedimento simplificado para edificações unifamiliares com área total de construção de até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), destinadas exclusivamente ao uso residencial, comercial ou misto.

Parágrafo único. Para os casos previstos no caput deste artigo será necessário a apresentação dos documentos exigidos no parágrafo 4º, do artigo 1º, desta Lei Complementar.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de](#)

Art. 8º O licenciamento da regularização simplificada com a consequente emissão do habite-se da obra, expedido mediante declaração de conformidade, não será precedido de análise técnica pelo Município, sendo o atendimento à legislação e às normas vigentes, assim como as informações contidas nos projetos

Continuar

e na documentação de responsabilidade exclusiva e solidária do proprietário, possuidor, requerente, bem como do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico e hidrossanitário e do profissional responsável técnico pela execução das obras.

§ 1º Os projetos arquitetônicos apresentados serão auditados por amostragem pelo setor responsável pela análise de projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Participativa - SEPLAN.

§ 2º Identificada desconformidade no projeto arquitetônico registrado em relação à legislação e normas vigentes, ocorrerá o imediato cancelamento do habite-se e habite-se sanitário expedidos e consequente autuação por infração, na forma da lei Complementar.

§ 3º O profissional responsável pela elaboração do projeto em desconformidade com a legislação e normas vigentes, sofrerá a aplicação de multas, sanções administrativas, regulamentadas por lei específica, incluindo denúncia no respectivo conselho profissional (CREA/CAU/CFT, dentre outros).

§ 4º Os profissionais responsáveis pela elaboração de projeto em desconformidade com esta Lei Complementar, serão impedidos de atuar em processos administrativos, requeridos com fundamento nesta Lei Complementar, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 9º Será emitido um Alvará de regularização e reforma previamente ao habite-se sempre que se fizerem necessárias independente das adequações de acessibilidade conforme normas e leis vigentes (salvo com relação às calçadas), observado os seguintes critérios:

I - Autodeclaração de conformidade de que trata o parágrafo 3º, do artigo 1º, desta Lei Complementar;

II - Requerimento preenchido pelo proprietário ou representante legal;

III - Cópia do cadastro municipal, declaração/certidão do Setor de Tributos Municipal, ou declaração de confrontantes e/ou vizinhos, todos com firma reconhecida pelo Cartório de Notas, atestando que a obra em 31 de dezembro de 2020 estava com as mínimas condições exigidas;

IV - Anuência do condomínio, quando for o caso;

V - Certidão de aforamento expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, quando for o caso;

VI - Licenciamento Ambiental, quando for o caso;

VII - Cópia do Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoas Físicas - CPF do proprietário do imóvel e responsável técnico;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de regularização (regularização e/ou projeto e execução) da rede hidrossanitária e tratamento de efluentes domiciliares;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de regularização referentes a regularização de obra;

X - Projeto arquitetônico de implantação (planta baixa) e localização, no mínimo do Portões, no mínimo a fachada principal e tabela de áreas Privacidade e os parâmetros urbanísticos;

XI - Cópia da taxa com comprovante de pagamento;

Continuar

XII - Projeto contendo a planta de locação com todos os elementos sanitários, detalhes do sistema de tratamento de esgoto e dimensionamento de todas as unidades, sendo necessário tanque séptico, tratamento complementar e destino final segundo Norma Técnica Brasileira - NBR 7229/1993 e Norma Técnica Brasileira - NBR 13969/1997;

XIII - Cópia da matrícula atualizada do imóvel e/ou escritura de posse, contrato de compra e venda com firma reconhecida há mais de 5 (cinco) anos;

XIV - Habite-se ou documento equivalente expedido pelo do Corpo de Bombeiros, exceto para edificações de uso residencial unifamiliar e comercial menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados);

XV - Comprovante de recolhimento da multa prevista no art. 10 desta Lei Complementar;

XVI - Cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

Art. 10. Desde que devidamente aprovados os projetos e comprovado o recolhimento da multa compensatória, serão concedidos habite-se e habite-se sanitário, conjuntamente.

Art. 11. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I - Imóveis residenciais unifamiliares e multifamiliares acima de setenta metros quadrados, o valor referente a 0,010 CUB/m²/SC (zero vírgula zero dez do Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado) de área construída;

II - Imóveis não residenciais, o valor referente a 0,020 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte do Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado) de área construída;

III - Imóveis de utilização mista:

a) para a parte residencial, o valor referente a 0,010 CUB/m²/SC (zero vírgula zero dez do Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado);

b) para a parte não residencial, o valor referente a 0,020 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte do Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado).

§ 1º A aplicação da multa compensatória prevista neste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§ 2º Ficam isentos do pagamento da multa compensatória, a construção unifamiliar de até 70 m² (setenta metros quadrados), os contribuintes isentos do recolhimento de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e os órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, da União, do Estado e do Município, bem como suas respectivas Autarquias, Empresas Públicas, Sociedades de Economia Mista sob seu controle e as Fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público.

§ 3º O pagamento da multa prevista neste artigo, poderá ser realizado em:

Utilizam Cota única, com direito a desconto de 80% (oitenta por cento) até 100 m², com a nossa Política de Privacidade

II - Cota única, com direito a desconto de 70% (setenta por cento) de 101 a 200 m²;

Continuar

III - Cota única com direito a 60% (Sessenta por cento) de 201 a 300 m²;

IV - Cota única com direito a 50% (cinquenta por cento) acima de 301 m²;

V - Parcelado, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas;

IV - A multa compensatória prevista nos incisos anteriores deverá ser acrescida de percentuais adicionais, para cada qual das irregularidades abaixo relacionadas:

- a) quando ultrapassar, o número máximo de pavimentos: 20% (vinte por cento) para cada pavimento;
- b) quando ultrapassar o índice de aproveitamento máximo: 20% (vinte por cento);
- c) quando houver construção no recuo frontal da edificação: 20% (vinte por cento) para cada metro linear ou fração que avançar;
- d) quando houver construção no afastamento lateral ou fundos, caso exigível: 25% (vinte e cinco por cento);
- e) quando não houver número mínimo de vagas de estacionamento: 15% (quinze por cento) para cada vaga que estiver faltando;
- f) quando não houver área mínima de infiltração: 5% (cinco por cento) para cada metro quadrado ou fração que estiver faltando;
- g) quando ultrapassar a taxa de ocupação máxima: 0,25% (zero vírgula vinte cinco por cento), para cada metro quadrado ou fração acima do permitido.

§ 1º Os percentuais previstos no inciso V, serão calculados com base no valor obtido do cálculo resultante na forma dos incisos I, II, III e IV do artigo 11 desta Lei Complementar.

§ 2º Fica autorizada a aplicação de analogia para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 3º A aplicação da multa compensatória prevista neste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§ 4º A base de cálculo da multa compensatória para as edificações irregulares (como definidas no artigo 1º desta Lei Complementar) será a área construída que efetivamente infringiu o licenciamento original.

§ 5º A base de cálculo da multa compensatória para as edificações clandestinas (como definidas no artigo 1º desta Lei Complementar) será a área total da construção.

§ 6º Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada, através de Alvará de Licença para Construção anterior, esta deverá ser informada no projeto arquitetônico, inclusive com o número de Alvará de Construção correspondente.

§ 7º As edificações públicas, pertencentes à União, Estado e Município, ficam isentas do pagamento das multas compensatórias previstas neste artigo, devendo cumprir os demais requisitos para sua regularização.

Art. 12. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, o interessado terá direito ao documento de regularização desde que recolhido ao menos uma parcela da multa.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de](#)

Art. 13. Havendo paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias, por culpa do interessado, este será arquivado, anulando-se todos os atos administrativos até então praticados, respeitados o contraditório e a ampla defesa, através de decisão devidamente fundamentada

Continuar

e justificada pela autoridade competente.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Biguaçu, em 28 de junho de 2022.

SALMIR DA SILVA
Prefeito Municipal

Lei Complementar nº 219/2022, de 28/06/2022
Sancionada em 28/06/2022
Reg. Publ. n/data

Marivalde Inêz Kons
Diretoria Executiva de Legislação e Expediente

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 29/06/2022

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa [Política de Privacidade](#)

Continuar