

LEI Nº 4.423, DE 23 DE JUNHO DE 2023.



"Cria o Programa de Regularização Administrativa de Construções Irregulares ou Clandestinas e dá Outras Providências."

A Prefeita Municipal de Itapema, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 42, inciso IV, da **Lei Orgânica** do Município de Itapema faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

Art. 1º Fica criado o programa de regularização administrativa das edificações clandestinas ou irregulares, na forma prevista nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei considera-se:

I - Edificação clandestina: obra executada sem o licenciamento prévio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

II - Edificação irregular: obra executada em desacordo com os projetos aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 2º Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei, as edificações que possuírem irregularidades atreladas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Recuos frontais;

II - Recuos laterais e fundos;

III - Número ou dimensões de vagas de estacionamento e garagem;

IV - Número de elevadores;

V - Altura de paredes cegas superiores ao permitido;

VI - Rampas com inclinação maior que o previsto em Lei;

VII - Rampas com largura inferior ao previsto em Lei;

VIII - Residências unifamiliares com área menor que o previsto no Código de Obras.

Art. 3º São passíveis de regularização administrativa as edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais ou mistas, iniciadas ou concluídas, clandestinas ou irregulares, exceto aquelas:

I - Construídas em áreas de propriedade dos poderes da União, Estado e Município, sem observação da legislação vigente;

II - Construídas em áreas definidas como não edificáveis (non aedificandi) pelo art. 8º, V, da Lei Complementar nº 11, de 06 de fevereiro de 2002 ou por plano de manejo de unidade de conservação;

III - Construídas sobre área de passeio público;

IV - Localizadas em áreas de risco ou que estejam em situação de risco;

V - Que tenham ultrapassado a linha do cone de sombreamento prevista na Lei Complementar nº 64, de 17 de janeiro de 2018 e suas alterações;

VI - Que não estejam respeitando as normas de acessibilidade.

Art. 4º Os requerimentos de regularização de obras clandestinas ou irregulares, dirigidos à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, serão instruídos com os seguintes documentos:

I - Documento de comprovação da propriedade, posse ou domínio útil do imóvel;

II - Projeto arquitetônico, constituído de:

- a) planta de situação e localização do imóvel edificado;
- b) planta baixa com identificação das áreas irregulares;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto arquitetônico;

IV - Certidão ambiental, conforme disponha a legislação pertinente;

V - Comprovante de pagamento da taxa de análise de projeto (TAP);

VI - Laudo técnico atestando segurança e solidez para o uso a que se destinar;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Laudo técnico de que trata o inciso anterior.

§ 1º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano poderá solicitar documentos

complementares ou realizar diligências, a fim de comprovar a veracidade das informações ou a solidez e segurança da edificação;

§ 2º Com exceção das edificações unifamiliares, deverá ser apresentado certidão ou atestado de habite-se ou certificado de aprovação do projeto de prevenção contra incêndio e pânico (PPCI), aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

§ 3º O formato de apresentação dos requerimentos de regularização de obras e o seu processamento serão disciplinados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 5º A regularização de construções que avançam sobre áreas de recuo não implica em direito à indenização em caso de desapropriação.

Art. 6º A regularização das obras clandestinas ou irregulares é condicionada ao pagamento de contraprestação pecuniária sobre as áreas que desatendam a legislação urbanística, definida a partir dos parâmetros definidos no Anexo I desta Lei.

§ 1º É permitido o parcelamento da contraprestação em até 10 (dez) parcelas, se o seu valor exceder ao equivalente a 10.000 (dez mil) Unidades Fiscais de Referência Municipal - UFRMs, não podendo o valor de cada parcela ser inferior a 5.000 (cinco mil) UFRMs;

§ 2º Serão isentas de pagamento de contrapartida financeira as entidades públicas;

§ 3º Para efeito desta Lei, as irregularidades constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo a contraprestação financeira corresponder ao somatório dos valores referentes a cada uma das compensações urbanísticas aplicadas.

Art. 7º As edificações concluídas há mais de 5 (cinco) anos são alcançadas pela decadência do imposto sobre serviço (ISS), a contar do primeiro dia do ano subsequente à conclusão da obra.

Parágrafo único. O reconhecimento da decadência dar-se-á mediante comprovação através de documentos de órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos ou reconhecidos por órgãos oficiais.

Art. 8º As edificações regularizadas terão lançado em seus cadastros imobiliários o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) desde a data da conclusão da construção, limitado a 5 (cinco) anos pretéritos.

Parágrafo único. Se a edificação já estiver cadastrada o lançamento retroativo limitar-se-á a eventuais acréscimos.

Art. 9º Nos casos em que o sistema de tratamento de efluentes das construções regularizadas, com base nesta Lei, necessite de adequação à legislação municipal vigente, os proprietários terão um prazo de até 1 (um) ano para a execução das obras exigidas.

Parágrafo único. A adequação deverá ser imediata se houver lançamento de efluentes diretamente no meio ambiente ou na rede de drenagem.

Art. 10. Deferido o requerimento de regularização a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano providenciará a emissão da guia de recolhimento da contrapartida financeira prevista no art. 6º desta Lei e da guia de recolhimento da TCH-Taxa Fiscalização para Concessão de Habite-se.

Art. 11. As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina que tenha sido regularizada com base nesta Lei serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover o pagamento das custas judiciais e honorários de sucumbência, estes se houver e já tiver sido prolatada sentença.

Art. 12. O protocolo do pedido de regularização não suspende as ações judiciais em curso.

Art. 13. O Poder Público poderá negar a legalização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresentem condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos, mediante decisão fundamentada do Secretário Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 14. A regularização de que trata esta Lei não implica no reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis pelas obrigações e responsabilidades decorrentes da legislação de parcelamento do solo.

Art. 15. Casos omissos na presente Lei serão deliberados pela Comissão de Regularização de Obras, a ser constituída pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano com a participação de pelo menos três servidores com curso superior completo, preferencialmente, nas áreas de Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Municipal nº 3.782, de 06 de setembro de 2018.

Itapema, 23 de junho de 2023.

NILZA NILDA SIMAS
Prefeita Municipal de Itapema

[Download do documento](#)