



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2023 - REDAÇÃO FINAL

### DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS OU CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o procedimento de regularização de obras ou construções irregulares ou clandestinas, existentes ou concluídas, até a data de 31 de dezembro de 2022, no Município de Itajaí.

**Art. 2º** As obras ou construções irregulares ou clandestinas, existentes ou concluídas, poderão ser aprovadas para fins de regularização e concessão do Habite-se nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se irregular a obra ou construção, assim como a reforma ou a ampliação destas, executada, total ou parcialmente, em desacordo com o Projeto Aprovado pela Prefeitura.

§ 2º Considera-se clandestina a obra ou construção, assim como a reforma ou a ampliação destas, executada sem a devida aprovação pelos setores competentes da Prefeitura.

§ 3º Considera-se concluída e em condições mínimas de uso ou habitabilidade a obra ou construção que apresentar estrutura completa, como: vedação, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, ou sistemas similares a estes.

§ 4º Considera-se existente a obra ou construção que não esteja concluída ou em condições mínimas de uso e habitabilidade, nos termos do parágrafo anterior.

**Art. 3º** Para fins de comprovação da data de existência ou de conclusão das obras ou construções, a serem regularizadas por esta Lei Complementar, poderão ser aceitos:

- I - Comproventes de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, com a identificação das áreas existentes;
- II - Fotografias datadas das obras ou construções;
- III - Levantamentos aerofotogramétricos realizados pelo Município ou por outros órgãos e entidades oficiais por ele reconhecidos, nos quais deverão constar referências à data do voo;
- IV - Dados de levantamentos cadastrais realizados pelo Município;
- V - Imagens de satélite obtidas por softwares ou sítios eletrônicos disponíveis ao público, desde que datadas;
- VI - Quaisquer documentos oficiais expedidos pelos Poderes Públicos Federal, Estadual ou Municipal que comprovem a área construída existente;
- VII - Autos de infração, intimações, notificações, embargos administrativos ou lançamentos tributários relativos às obras ou construções;
- VIII - Outros documentos julgados idôneos, cuja aceitação ficará a critério do setor competente.

#### CAPÍTULO II DOS SERVIDORES PÚBLICOS

**Art. 4º** Fica instituída a Comissão de Análise de Processo de Regularização - CAPR, atribuída aos servidores efetivos, designados pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ocupantes dos seguintes cargos:

- I - Arquitetos; e/ou



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



II - Assistentes de Controle Urbano; e/ou

III - Auditores Fiscais Municipais.

§ 1º Os membros da Comissão referida no caput receberão gratificação mensal de valor correspondente a 10 UFM (dez unidades fiscais do Município), sendo temporária e só devida durante a participação na comissão, não se incorporando ao vencimento, para qualquer finalidade, nem para o efeito de aposentadoria ou contribuição para o regime próprio de previdência social.

§ 2º A Comissão será formada por no mínimo 03 (três) e no máximo 08 (oito) membros.

§ 3º Aos membros da comissão serão delegadas as seguintes atribuições:

I - Caberá ao arquiteto a coordenação dos assistentes durante a execução dos trabalhos;

II - Caberá aos assistentes a análise do processo de regularização bem como de todas as peças contidas nele;

III - Aos auditores fiscais municipais, caberá o cálculo dos valores aplicáveis à regularização, bem como a revisão e a homologação do processo de regularização.

§ 4º Deverão declarar-se impedidos os servidores que sejam cônjuges ou companheiros de proprietários, promissários compradores, legítimos possuidores ou de legitimados por estes para o processo de regularização, assim como os que com eles tenham vínculos de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ou de natureza técnica, comercial, civil ou trabalhista.

§ 5º Para os fins do caput deste artigo, deverá ser observado o princípio da segregação de funções, vedada a designação do mesmo servidor para a atuação simultânea em funções mais suscetíveis a riscos, de modo a reduzir a possibilidade de ocultação de erros e a ocorrência de fraudes.

**Art. 5º** Os processos de regularização serão conduzidos pelos servidores designados, nos termos do artigo anterior, para tomarem as decisões, acompanharem os trâmites e executarem quaisquer outras atividades necessárias neste. Parágrafo único. Os servidores designados poderão ser auxiliados por equipe de apoio e responderão individualmente pelos atos que praticarem, salvo quando induzidos a erro pela atuação da equipe.

**Art. 6º** É vedado ao servidor designado admitir, prever, incluir ou tolerar situações que estabeleçam preferências ou distinções entre os interessados, ou que sejam impertinentes ou irrelevantes para o objeto específico do processo.

### CAPÍTULO III

#### DO PROFISSIONAL HABILITADO

**Art. 7º** Profissional habilitado é o responsável técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por àquele órgão.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos e cadastrados na Prefeitura Municipal de Itajaí poderão assumir a responsabilidade técnica pelos processos de regularização.

**Art. 8º** A legitimidade do profissional habilitado para propor o processo de regularização, como representante legal, dependerá deste estar devidamente constituído para este fim, observadas as formalidades legais.

**Art. 9º** O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor e/ou executante da obra.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado executante o profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme o conteúdo das peças gráficas, descritivas ou especificações elaboradas pelo autor e em observância às normas técnicas vigentes.

**Art.10.** Os profissionais habilitados responsáveis pela regularização das edificações deverão atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais definidos nesta Lei Complementar e aos demais atos legais pertinentes em vigor, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade, configurando infração a sua inobservância.

Parágrafo único. Deverá o Município comunicar ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional habilitado responsável pelo processo de regularização que incorra em comprovada imperícia, má-fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pela Prefeitura.

**Art.11.** É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em casos de impedimento do profissional habilitado atuante, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

#### CAPÍTULO IV

#### DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 12.** O processo de regularização das obras ou construções com base nesta Lei Complementar seguirá, no que for cabível, os mesmos procedimentos administrativos relativos àqueles para a aprovação de projetos de obras ou construções novas, podendo a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante ato próprio, dispor sobre seus trâmite e prazos.

**Art. 13.** A regularização de que trata esta Lei Complementar não implicará, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote ou gleba, e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

**Art. 14.** O processo de regularização não exime o interessado do atendimento às normas ambientais, aos níveis de ruídos máximos permitidos, à acessibilidade, e à segurança e prevenção contra incêndio, conforme legislação pertinente, quando cabível.

**Art. 15.** A regularização de que trata esta Lei Complementar das obras ou construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos reais, de condôminos ou de vizinhança, ficará condicionada à decisão final da respectiva ação, ressalvados os casos no quais a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante a Prefeitura Municipal de Itajaí.

Parágrafo único. As obras ou construções que são objeto de demanda judicial (ação civil pública de preceito demolitório) somente poderão ser beneficiadas por esta Lei Complementar cumprindo os seguintes requisitos:

- I - Prévia anuência do Município, formalizada nos autos, requerendo a desistência da demanda judicial;
- II - Homologação do pedido de desistência, em juízo, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, se aplicáveis à espécie;
- III - Reparação dos danos causados a terceiros em razão das irregularidades do imóvel objeto desta Lei Complementar.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 16.** O Município poderá autorizar a conclusão de obras ou construções que sejam essenciais ao interesse público, quanto à acessibilidade, segurança de uso, permeabilidade do lote (área de infiltração), condições de higiene, salubridade e saneamento básico, aplicando-se, caso a caso, o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade e, levando-se em conta o porte, o uso e a localização.

§ 1º Para atendimento do que dispõe o caput do artigo, serão aceitas declarações, pareceres técnicos ou laudos técnicos, elaborados e firmados por profissional habilitado, observadas, em qualquer situação, as disposições constantes na legislação vigente aplicável.

§2º Os documentos de que trata o parágrafo anterior serão acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 3º Para a execução das obras ou construções referidas no caput do artigo, será concedido o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez, por igual período, desde que devidamente justificado.

**Art. 17.** A legitimidade para proposição do processo de regularização caberá ao:

I - Proprietário ou promissário comprador;

II - Legítimo possuidor;

III - Representante legal dos legitimados nos incisos I e II, desde que devidamente constituído para este fim, observadas as formalidades legais.

**Art. 18.** O processo de regularização dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, como matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, com validade para 30 (trinta) dias e, quando necessário, compromisso ou promessa de compra e venda com a mesma área da matrícula relacionada e com a devida anuência do proprietário;

II - certidões negativas de débitos relativas ao imóvel;

III - projetos Arquitetônicos da obra ou construção a ser regularizada, conforme a legislação municipal vigente para a aprovação de obras ou construções novas, constando, adicionalmente:

a) as cotas da situação real da edificação (as built) sobre o lote;

b) plantas baixas contendo em destaque, quando for o caso, as áreas excedentes a serem regularizadas, assim como suas respectivas dimensões e metragens quadradas;

c) selo de identificação em cada prancha contendo: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI XXXXXX";

d) atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário;

e) alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária, quando necessário;

f) licenciamento ambiental, quando necessário;

IV - anuência da sociedade condominial ou do acordo extrajudicial feito com os vizinhos lindeiros, quando for o caso;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente à regularização da obra, com laudo técnico, atestando as condições de higiene, estabilidade e segurança de uso da edificação;

VI - declaração do profissional habilitado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas no processo, conforme modelo disponibilizado pela Prefeitura;

VII - cópia da notificação emitida por autoridade competente do Município ou de ações judiciais, quando for o caso;

VIII - Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da análise e operação de projetos;

IX - Comprovantes dos recolhimentos da Multa Compensatória, após a análise do processo e de este ser reconhecido como apto a receber a Autorização para Conclusão ou Habite-se e o Certificado de Regularização.

**Art. 19.** Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, por parte dos interessados, este será automaticamente indeferido e arquivado, anulando-se todos os atos até então praticados.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 20.** Estando o processo de regularização apto, este será remetido à Secretaria Municipal da Fazenda para que o interessado recolha aos cofres públicos a Multa Compensatória, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Após a efetiva comprovação do recolhimento de todas as parcelas da Multa Compensatória, o processo será devolvido à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a emissão da Autorização para Conclusão ou Habite-se e do Certificado de Regularização.

§ 2º O recolhimento da Multa Compensatória não exclui eventuais penalidades anteriormente aplicadas pelo Município, assim como também não isenta o responsável pelo recolhimento dos demais tributos devidos relativos ao imóvel onde se encontra a obra ou a edificação objeto de regularização.

#### CAPÍTULO V

#### DOS IMPEDIMENTOS PARA O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 21.** O setor competente poderá negar, em ato devidamente fundamentado, a regularização de qualquer obra ou construção indevidamente executada sempre que estas, em função das transgressões e afrontas às normas urbanísticas:

- I - Afetem o conjunto urbanístico local;
- II - Não apresentem as mínimas condições de habitabilidade, uso, segurança, higiene ou saneamento básico;
- III - Afetem as condições de trânsito ou estacionamento;
- IV - Conflitem com o interesse público.

**Art. 22.** Não serão passíveis de regularização as obras ou construções:

- I - Situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;
- II - Situadas em áreas non aedificandi junto a cursos d'água, galerias, canalizações, faixas de domínio de rodovias estaduais ou federais e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- III - Tombadas, preservadas (de interesse histórico), ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, sem o parecer favorável do órgão competente;
- IV - Situadas em áreas sujeitas à proibição ou restrições em virtude de normas aeroportuárias e de segurança para a regularidade das operações aéreas, sem que haja consulta obrigatória e parecer favorável do Comando da Aeronáutica (COMAER);
- V - Situadas, ou que tenham invadido, ainda que parcialmente, áreas públicas institucionais, áreas verdes ou áreas de sistema viário, ou ainda que tenham, comprovadamente, avançado sobre imóveis de terceiros;
- VI - Situadas em áreas de risco, assim definidas pelos órgãos competentes, especialmente:
  - a) as construções em terrenos suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações bruscas, ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, salvo se atendidos as exigências específicas das autoridades competentes visando a segurança e a viabilidade do uso e ocupação;
  - b) as construções em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem o prévio saneamento de acordo com as leis e normas vigentes aplicáveis;
  - c) as construções em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção se ela for possível e tecnicamente viável;
  - d) as construções nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
  - e) as construções em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e respeitadas as restrições das legislações federal, estadual e municipal sobre a matéria;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



f) as construções nas áreas sujeitas a deslizamento de encostas, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade, caso possível e tecnicamente viável, ouvidos os órgãos competentes;

VII - Que desatendam ao direito de vizinhança de que trata a legislação cível em vigor, salvo nos casos de anuência expressa dos vizinhos diretamente afetados, na forma especificada nesta Lei Complementar.

§ 1º Quanto ao disposto no inciso VII deste artigo, sempre que a regularização tratar de afastamento lateral ou de fundos inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas faces que possuam aberturas voltadas para a estrema do lote, o proprietário ou legítimo possuidor deverá apresentar acordo extrajudicial com os vizinhos lindeiros, no qual conste que estes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título não se opõem a irregularidade apresentada na edificação a ser regularizada.

§ 2º O Poder Público Municipal, por meio de seus órgãos técnicos e entidades, condicionará as regularizações ao atendimento de requisitos mínimos de salubridade, conforto, segurança, funcionalidade, acessibilidade, acústica e estética que, caso não atendidos, implicarão no indeferimento do processo, sem prejuízo das multas previstas em lei.

§ 3º Todas as edificações deverão possuir passeio público executado, conforme as normas técnicas e a legislação municipal vigente, sendo que, na comprovação da impossibilidade de adequação, caberá ao setor competente pela análise a autorização para a redução ou a exclusão deste, mediante ato devidamente fundamentado.

#### CAPÍTULO VI

#### DA MULTA COMPENSATÓRIA

**Art. 23.** A apuração do Valor Base da Multa Compensatória (BMC) será feita de acordo com os coeficientes das Tabelas II, III, IV, V, VI, VII e VIII da Lei Complementar 20/2002 (Código Tributário Municipal) que dispõe sobre o cálculo da Planta de Valores Genéricos, além do que for previsto na lei específica aplicável, ponderados pelos Fatores de Localização, previstos nesta Lei Complementar:

$BMC = VMQ \times FT \times FV \times FS \times FA \times FI \times FU \times FL$

Sendo:

BMC: Valor Base da Multa Compensatória (R\$/m<sup>2</sup>);

VMQ: Valor do Metro Quadrado de Construção (Tabela II, LC 20/2002);

FT: Fator de Correção quanto à Topografia (Tabela III, LC 20/2002);

FV: Fator de Correção quanto à Largura da Via (Tabela IV, LC 20/2002);

FS: Fator de Correção quanto à Situação do Lote (Tabela V, LC 20/2002);

FA: Fator de Correção quanto ao Acabamento (Tabela VI, LC 20/2002);

FI: Fator de Correção quanto à Idade da Edificação (Tabela VII, LC 20/2002);

FU: Fator de Correção quanto ao Tipo de Uso (Tabela VIII, LC 20/2002);

FL: Fator de Correção quanto à Localização (Tabela II, Anexo I desta Lei Complementar).

Parágrafo único. O valor do metro quadrado de construção e dos fatores de correção FT, FV, FS, FA, FI e FU, provenientes da Lei específica aplicável, serão revisados e atualizados conforme a Planta de Valores Genéricos.

**Art. 24.** O Valor Total da Multa Compensatória (VMC) será apurado pelo produto do Valor Base da Multa Compensatória (BMC), nos termos do artigo anterior, pela soma das áreas (ou unidades) correspondentes a cada uma das infrações, conforme:

Sendo:

VMC: Valor Total da Multa Compensatória (R\$);

BMC: Valor Base da Multa Compensatória (R\$/m<sup>2</sup>);

%i: Percentual correspondente a cada infração (Tabela I, Anexo I desta Lei Complementar);





# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



Ai: Área correspondente à infração (m²).

**Art. 25.** Quando a edificação possuir uso misto, os valores serão proporcionais às áreas dos respectivos usos.

**Art. 26.** O valor da multa compensatória poderá ser recolhido em até 12 (doze) parcelas, mensais e sucessivas, com juros de 1% ao mês sobre o saldo devedor, não podendo o valor de cada parcela ser inferior a 02 (duas) UFM (Unidades Fiscais Municipais), aplicáveis as regras vigentes na legislação tributária do Município quanto à inadimplência e cancelamento do parcelamento.

**Art. 27.** Os valores decorrentes das Multas Compensatórias dos processos de regularização previstos nesta Lei Complementar ficam destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Vinte e cinco por cento destes valores serão preferencialmente destinados a ações visando a qualificação, capacitação, reaparelhamento e contratação de serviços para o desempenho da missão institucional de planejamento, controle e fiscalização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

#### CAPÍTULO VII DA AUDITORIA DO PROCESSO

**Art. 28.** Caso necessário, serão realizadas pelo setor competente pelo processo e, a qualquer tempo, as análises, diligências ou vistorias indispensáveis à constatação da veracidade das informações e dos documentos apresentados pelos interessados.

§ 1º Poderão ser solicitadas informações, documentos ou registros fotográficos complementares a fim de elucidar algum aspecto relativo à obra ou construção em processo de regularização, bem como no intuito de atestar a veracidade das informações e da documentação apresentada.

§ 2º Nos termos do parágrafo anterior, para fins de ciência dos interessados, as solicitações serão feitas, preferencialmente, por meio digital, ou por outro disponível pela Prefeitura.

§ 3º É obrigação dos interessados, assim como dos profissionais habilitados responsáveis técnicos pelo processo de regularização protocolado, manter seus dados atualizados junto ao Cadastro da Prefeitura Municipal.

**Art. 29.** O Município poderá, mesmo depois de aprovado o processo de regularização e emissão do Certificado de Regularização, assim como do respectivo Habite-se, nos termos desta Lei Complementar, atestar a veracidade das informações prestadas pelos interessados, assim como as condições de habitabilidade, permeabilidade, acessibilidade e segurança das obras ou construções.

Parágrafo único. Os projetos apresentados no momento da concessão da regularização serão registrados e arquivados pelo setor competente, e estarão sujeitos à auditoria por amostragem ou a critério deste.

#### CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 30.** Constatado, a qualquer tempo, por ocasião da auditoria do processo de regularização de que a obra ou construção foi edificada, ampliada ou reconstruída em desacordo com o projeto de regularização, assim como na hipótese de haver divergências nos projetos ou na documentação apresentada, o proprietário, promissário comprador, legítimo possuidor, o representante legal destes ou o profissional habilitado, conforme o caso, será intimado a prestar os devidos esclarecimentos, apresentar sua defesa ou a sanar as irregularidades, num prazo de até 15 (quinze) dias da



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



sua ciência, prorrogáveis por igual período, desde que apresentado justificativa.

Parágrafo único. A intimação será efetuada preferencialmente por meio digital com prova de visualização ou por qualquer outro utilizado pela Prefeitura que se mostre eficaz e ateste a ciência dos mencionados no caput.

**Art. 31.** Julgados improcedentes, nos termos do artigo anterior, os esclarecimentos ou a defesa apresentada, assim como caso não sejam estes apresentados ou sanadas as irregularidades no prazo fixado, serão impostas as seguintes penalidades:

I - Advertência;

II - Multa;

III - Exclusão do registro do profissional habilitado existente na Prefeitura.

§ 1º A discriminação das penalidades no caput não constitui hierarquia e poderão ser aplicadas concomitantemente.

§ 2º Quando o infrator for o profissional habilitado autor e/ou executor, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos I, II e III do caput.

§ 3º Quando o infrator for o proprietário, promissário comprador, legítimo possuidor ou o representante legal destes, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos I e II.

§ 4º Quando se verificar irregularidade em projetos de regularização ou na execução dos mesmos e que resultem em advertência, multa ou exclusão do profissional, idêntica penalidade será imposta, solidariamente, à empresa a que pertença o profissional.

§ 5º Quando o infrator for a empresa responsável pelos projetos ou pela execução dos mesmos, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas no § 2º do presente artigo.

§ 6º A aplicação das penas previstas no caput não prejudica a possibilidade de nulidade do processo de regularização.

§ 7º A nulidade do processo de regularização e o seu conseqüente arquivamento serão devidamente fundamentados.

**Art. 32.** As penalidades impostas serão incorporadas ao histórico do profissional, da empresa ou quaisquer dos legitimados, salvo no caso de nulidade declarada do processo administrativo.

**Art. 33.** A aplicação de penalidades referidas nesta Lei Complementar não isenta o infrator das demais penalidades que lhes forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas pela legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma da legislação cível aplicável.

#### Seção I Da Advertência

**Art. 34.** A advertência será imposta ao infrator com o objetivo de informar as irregularidades constatadas no processo de regularização e solicitar providências e informações.

§ 1º A advertência será efetuada preferencialmente por meio eletrônico ou por outro modo que se mostre eficaz, na pessoa do infrator, com prazo de 10 (dez) dias a partir da sua ciência ou de seu recebimento para comprovar a regularidade da situação.

§ 2º A expedição ou não de advertência não impede ou suspende outros procedimentos fiscalizatórios em curso para a aplicação das sanções previstas em legislação específica.

§ 3º A fiscalização poderá vistoriar os imóveis objetos de advertência com o objetivo de providenciar os atos de controle, conforme o caso.

§ 4º A advertência poderá ser convertida em multa pela lavratura do auto de infração, nos termos desta Lei Complementar, se não prestadas informações no prazo legal ou considerada estas improcedentes.





# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Seção II Da Multa

**Art. 35.** A multa como penalidade será equivalente a 03 (três) vezes o valor da multa compensatória, calculada ou arbitrada nos termos desta Lei Complementar, e será imposta pela lavratura do auto de infração, notificando o infrator para apresentar defesa num prazo de 10 (dez) dias contados do seu recebimento ou da sua ciência da conversão de advertência em multa.

§ 1º A notificação do auto de infração poderá ser feita com base nas informações prestadas pelos interessados e disponíveis em bancos de dados municipais, mediante via postal com comprovação de recebimento ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento do auto de infração ou da não localização do infrator.

§ 2º A multa apenas será arbitrada na hipótese de, durante a auditoria do processo de regularização, as informações prestadas pelos interessados forem insuficientes e ao servidor que se identificou como responsável pelo controle urbano foi obstruída a vistoria, nos termos do art. 32.

§ 3º O recurso deverá ser realizado através de processo administrativo específico a ser protocolado pelo interessado.

**Art. 36.** Na ausência de defesa ou, sendo esta julgada improcedente, será imposta a multa pela autoridade competente.

**Art. 37.** Imposta a multa, o infrator deverá recolher o valor estipulado aos cofres públicos num prazo de (10) dez dias.

**Art. 38.** Na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para a execução fiscal, ficando sujeitas à atualização monetária e ao acréscimo de juros moratórios contados do mês seguinte ao do vencimento, de acordo com a legislação tributária do município, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

**Art. 39.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta Lei Complementar não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

**Art. 40.** O pagamento da multa não sana a irregularidade do processo, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desfazer, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com a ordem urbanística. Parágrafo único. A superveniente regularização não afasta a obrigação do adimplemento da multa imposta pela infração anterior.

#### Seção III Da Exclusão do Registro Profissional no Município

**Art. 41.** A suspensão do registro do autor ou executor no cadastro de profissionais habilitados no Município, seja pessoa física ou jurídica, refere-se à impossibilidade do referido profissional ser responsável técnico em qualquer modalidade de processo visando à regularização de imóveis, nos termos desta Lei Complementar, sem prejuízo das penalidades previstas no Código Civil, na legislação profissional específica, e das multas e outras penalidades que incorrerem.

§ 1º O profissional e a empresa excluídos do registro de profissionais e empresas legalmente habilitadas não poderão



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



apresentar projetos de regularização, nem se responsabilizar pela execução destas.

§ 2º É facultado ao interessado, por força da penalidade aplicada ao profissional ou a empresa responsável, requerer ao setor competente da Prefeitura a substituição do profissional ou da empresa.

§ 3º Quando se verificar a substituição de profissional ou da empresa a que se refere o parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após este apor sua assinatura diante requerimento apresentado pelo interessado no processo de regularização.

#### CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 42.** As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de obra ou construção irregular ou clandestina, que tenham sido definitivamente regularizadas com base nesta Lei Complementar e, devidamente atestada sua regularidade pelo órgão competente, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais, emolumentos e honorários advocatícios.

**Art. 43.** Os projetos arquitetônicos anteriormente aprovados pela Prefeitura e com obras irregulares, existentes ou concluídas, poderão ser analisados com base na legislação em que foram aprovados ou na legislação vigente, cabendo ao interessado a opção.

**Art. 44.** Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei Complementar, após análise conjunta da CAPR, Conselho Municipal de Gestão de Desenvolvimento Territorial e Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, mediante ato devidamente fundamentado, podendo, conforme o caso, ser solicitada a manifestação de outros órgãos, conselhos ou entidades da Administração.

**Art. 45.** A Secretaria de Desenvolvimento Urbano poderá expedir, se entender necessário, instruções normativas e portarias com modelos de declaração, certificados de regularização, roteiros administrativos, roteiros para vistorias e outros que julgar pertinentes.

**Art. 46.** Aplicam-se, subsidiariamente aos processos de regularização e, quando cabíveis, as disposições da legislação municipal vigente, desde que não conflitem com o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Aplicam-se também subsidiariamente aos processos de regularização desta Lei Complementar, as disposições da legislação federal processual administrativa ou civil vigentes, enquanto da inexistência de legislação municipal específica.

**Art. 47.** Os prazos, para os fins desta Lei Complementar, serão contínuos, excluindo-se em sua contagem a data de início e incluindo-se a de seu vencimento.

§ 1º Os prazos somente se iniciam ou se vencem em dia de expediente normal da repartição na qual tramita o processo, ou em que deva ser praticado o ato.

§ 2º Os prazos terminados em sábados, domingos ou feriados serão prorrogados para o próximo dia útil subsequente.

**Art. 48.** Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, regulamentando-a o Poder Executivo no que se fizer necessário, e revogando-se as disposições em contrário.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



Itajaí, 18 de abril de 2023.

#### **COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.**

BRUNO ALFREDO LAUREANO  
**PRESIDENTE - MDB**

ODIVAN WIVALDO LINHARES  
**VICE-PRESIDENTE - PSB**

CHRISTIANE STUART  
**RELATORA - PSC**



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### MENSAGEM Nº 009/2023

Exmo. Sr.  
Ver. MARCELO WERNER  
Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí

Senhor Presidente,

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo **DISPOR SOBRE O PROCEDIMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS OU CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ.**

O intuito deste é possibilitar a regularização de imóveis urbanos no município (por meio da emissão do Habite-se e do Certificado de Regularização) mediante um procedimento específico de análise e do recolhimento aos cofres públicos de uma contrapartida financeira (multa compensatória) calculada com base no padrão da construção, na sua localização e nas infrações cometidas às leis vigentes, dentre outros fatores de ponderação. Esta solução é, portanto, uma alternativa à única medida de regularização existente na legislação municipal vigente (a intervenção demolitória).

É sabido que parte dos imóveis urbanos no município de Itajaí é tida como irregular ou clandestina, para todos os fins legais. Desta feita, decorrem as seguintes consequências para os munícipes:

I) Os imóveis sem registro no cartório de imóveis não poderão ser financiados, prejudicando ambas as partes interessadas no negócio;

II) Os imóveis têm o seu valor de mercado significativamente reduzido no momento das negociações;

III) Inexistindo o registro em cartório e, sendo o seu antigo morador alvo de protestos, tal imóvel poderá eventualmente ser alvo de execução para a solvência de dívidas.

Assim um imóvel regular confere maior segurança jurídica nas relações imobiliárias, sendo a predileção das partes interessadas. Não obstante, para o Poder Público Municipal tais regularizações impactarão na arrecadação, incentivando as transações imobiliárias (ITBI) e possibilitarão corrigir eventuais distorções de áreas existentes (para fins de IPTU).

Ressalta-se que esta lei não tem o intuito de banalizar ou contrariar o Código de Obras ou a Lei de Zoneamento, pois se aplica somente para construções existentes ou finalizadas até data pré-determinada.

Destacamos, ainda, que parte do valor da multa compensatória seria usada para o reaparelhamento do controle urbano e da fiscalização, visando a adoção de sistemas eletrônicos de monitoramento, capacitação de pessoal e aquisição de novas tecnologias, além da busca das melhores práticas observadas a nível regional ou nacional, sendo assim, de extrema importância para a manutenção de uma fiscalização eficaz, efetiva e eficiente. Diante disso, apresenta-se o presente Projeto de Lei para apreciação por esta Casa Legislativa.

Certos de que V. Exa e Ilustres Pares aprovarão a proposição encaminhada, antecipadamente agradecemos e aproveitamos o ensejo para renovar votos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município