

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0012/2026

Dispõe sobre a regularização de edificações executadas, reformadas e/ou ampliadas em desconformidade com a legislação municipal, conforme previsto no artigo 332 do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages - PDDT - Lages.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações irregulares, edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT Lages.

§ 1º. O disposto no caput se refere às edificações que tiveram sua execução, ampliação ou reforma concluídas até 31 de dezembro de 2024.

§ 2º. A comprovação se dará pela análise técnica das bases cartográficas identificadas na ortofoto de 2014, retificadas pela atualização das bases cartográficas digitais com referência na ortofoto de 2024.

§ 3º. Os dados deverão ser comprovados por meio de Laudo Técnico Pericial elaborado por profissional da área, devidamente habilitado e contratado pelo requerente.

§ 4º. Para os efeitos desta Lei, considera-se edificação concluída aquela que se encontre apta ao uso a que se destina, com estrutura, vedações internas e externas concluídas, inclusive esquadrias, cobertura e todos os seus sistemas essenciais instalados e em condições de funcionamento, de modo a garantir condições mínimas de higiene, salubridade, segurança, habitabilidade e acessibilidade, nos termos da legislação vigente.

§ 5º. Para fins de aplicação desta Lei, consideram-se condições mínimas de:

I – **Higiene:** existência de instalações sanitárias em funcionamento, ventilação e iluminação natural suficientes, bem como ausência de acúmulo de resíduos ou agentes poluentes no interior da edificação;

II – **Salubridade:** condições que assegurem ambiente saudável, incluindo ausência de infiltrações, mofo, pragas, e presença de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário;

III – **Segurança:** estabilidade estrutural da edificação e integridade das instalações elétricas e hidráulicas, sendo as exigências de prevenção contra incêndio comprovadas por atestado do Corpo de Bombeiros, quando exigido;

IV – **Habitabilidade:** existência de ambientes compatíveis às funções a que se destinam, respeitando dimensões mínimas estabelecidas pelas normas técnicas e parâmetros urbanísticos municipais, apresentando condições adequadas de vedação, revestimentos, cobertura,

ventilação e iluminação, além de instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas em pleno funcionamento;

V – **Acessibilidade:** conformidade com os princípios e requisitos da ABNT NBR 9050 e demais normas correlatas, garantindo circulação, uso e acesso das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando aplicável, conforme o uso da edificação.

§ 6º. As características construtivas relativas às condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade de que trata o § 5º serão comprovadas por meio de Laudo Técnico Pericial elaborado por profissional da área e contratado pelo requerente.

Art. 2º Considera-se edificação em desconformidade com os parâmetros urbanísticos do Município aquela que tenha sido executada e concluída sem atender aos requisitos obrigatórios estabelecidos pelos índices urbanísticos do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial e do Código de Obras do Município.

Parágrafo único. As edificações executadas sem aprovação municipal, mas que atendam integralmente aos parâmetros urbanísticos vigentes, não se enquadram nas disposições desta Lei, devendo seguir os procedimentos regulares de aprovação e regularização previstos na legislação municipal aplicável.

CAPÍTULO II

DAS OBRAS PASSÍVEIS E NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Serão passíveis de regularização as edificações executadas, ampliadas ou reformadas que apresentem as seguintes irregularidades:

I – edificadas sobre o recuo frontal;

II – edificações que avancem sobre o afastamento mínimo obrigatório lateral e/ou de fundos, excetuadas aquelas com vedações externas em madeira, que deverão respeitar, por motivo de segurança, a distância mínima de 2,00 metros das divisas. Da mesma forma, os demais materiais especiais, por não haver previsão legal no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, deverão observar essa distância;

III – quando o número de vagas para garagem não atender ao mínimo exigido para o uso da edificação, conforme determina o Anexo VII do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial;

IV – quando for necessária a edificação de elevador ou rampas no recuo frontal, lateral ou de fundos, para adequação às normas de acessibilidade;

V – edificadas em desconformidade com os seguintes parâmetros:

a) taxa de ocupação;

b) coeficiente de aproveitamento;

c) altura máxima permitida para o zoneamento;

d) número de pavimentos na divisa e edículas com mais de um pavimento;

e) uso permitido de divisas para determinado zoneamento.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para efeitos desta Lei, as edificações que:

- I – estejam edificadas em vias públicas ou em áreas do Patrimônio Municipal, sem a devida documentação de concessão de uso;
- II – estejam edificadas na faixa de Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme definidas por legislação ambiental;
- III – localizem-se em faixa de domínio federal de rodovias ou ferrovias;
- IV – estejam em áreas *non aedificandi* definidas por legislação urbanística ou ambiental, nas quais é proibida a edificação por motivos de segurança, uso público ou preservação ambiental;
- V – encontrem-se em áreas sob linhas de transmissão de alta tensão, conforme normas técnicas específicas;
- VI – estejam edificadas em reservas naturais, lagos, lagoas, córregos e nascentes, incluindo suas respectivas faixas de proteção;
- VII – possuam uso não compatível com o zoneamento em que estão edificadas, conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, Anexo IV-B;
- VIII – encontrem-se em áreas consideradas de risco;
- IX – estejam em áreas destinadas a vias, sejam projetadas ou constantes de projeto de loteamento aprovado pela Secretaria de Planejamento Urbano do Município;
- X – encontrem-se em áreas com previsão de alargamento ou abertura de vias públicas pelo Município;
- XI – por suas características construtivas resultem em comprometimento da estrutura ou ofereçam risco aos imóveis, logradouros e confrontantes;
- XII – sejam objeto de litígio judicial com base no direito de vizinhança, salvo se já existir decisão transitada em julgado quando da vigência desta Lei;
- XIII – tenham sido regularizadas e/ou beneficiadas por leis de mesma finalidade anteriormente editadas pelo Município (LC 352/2010; LC 530/2018; LC 588/2021; LC 631/2023);
- XIV – suprimam vagas de estacionamento obrigatórias para viabilizar ampliação de uso ou de área construída.

Parágrafo único. A execução de obra divergente do projeto regularmente aprovado, que infrinja os parâmetros urbanísticos do Município, será considerada infração urbanística, não sendo passível de regularização posterior, ainda que esteja parcialmente ou totalmente concluída ou ocupada.

Art. 5º Não será passível de indenização o caso em que tenha ocorrido ocupação do recuo frontal e o Município necessite do referido recuo para fins de alargamento de via.

Art. 6º Somente o proprietário, seu procurador ou inventariante poderão propor a regularização de obras irregulares.

Art. 7º Os casos omissos por esta Lei, bem como aqueles que apresentem significativo impacto urbanístico negativo à vizinhança, serão objeto de análise específica por Comissão Técnica formada por profissionais da SEPLAM, a ser designada.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO

Art. 8º A regularização de que trata esta Lei dependerá, além da documentação necessária para aprovação de projetos, de requerimento do interessado, a ser protocolado por meio do sítio eletrônico oficial: <https://lages.aprova.com.br/home>.

Art. 9º Para a regularização da edificação será obrigatória a apresentação do projeto arquitetônico completo, incluindo as seguintes peças gráficas, todas devidamente cotadas:

- a) planta de situação/localização;
- b) planta baixa de todos os pavimentos; c) planta de cobertura;
- d) no mínimo, um corte transversal e um corte longitudinal;
- e) fachadas voltadas para o logradouro público;
- f) detalhes arquitetônicos, quando necessários;
- g) planilha demonstrativa das áreas construídas, contendo: área total da edificação; área total de cada irregularidade conforme enquadramento previsto no art. 3º desta Lei; área total construída em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

Art. 10. As áreas edificadas que não atendam aos parâmetros urbanísticos do PDDT deverão, obrigatoriamente, ser destacadas conforme as seguintes regras:

- a) hachura em cor vermelha, para identificação da área edificada sobre o recuo de ajardinamento obrigatório;
- b) hachura em cor verde, para identificação da área construída sobre as divisas laterais ou de fundos de forma indevida.

Parágrafo único. Todo o perímetro da área em desconformidade deverá, obrigatoriamente, ser cotado, e a área total de cada irregularidade descrita.

Art. 11. O processo de regularização deverá apresentar o Projeto de Tratamento de Efluentes, excetuando-se dessa obrigatoriedade os endereços que possuírem rede coletora de esgotamento sanitário ativa, cuja existência deverá ser comprovada por declaração emitida pela SEMASA. O projeto de tratamento de efluentes deve conter:

- a) memorial de cálculo para o dimensionamento do sistema de fossa e filtro, e, em casos específicos, quando não houver infraestrutura no local, do sumidouro;
- b) detalhamento do sistema em planta baixa e em corte;
- c) localização do sistema junto à planta de situação/localização.

Parágrafo único. O projeto de tratamento de efluentes deverá ser apresentado em prancha separada do projeto arquitetônico.

Art. 12. Em todas as pranchas submetidas à análise deverá constar, de forma clara e visível, a seguinte informação: “**Regularização de Obra conforme Lei Complementar nº/2026.**”

Art. 13. O processo de regularização por meio desta Lei deverá apresentar os seguintes documentos obrigatórios:

- I – Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel;
- II – Documento pessoal do proprietário e, quando for o caso, do procurador ou inventariante;
- III – Certidão Negativa de Débitos junto ao Município, tanto do responsável técnico pela regularização quanto do proprietário do imóvel;
- IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART, RRT ou TRT) do responsável técnico pela regularização junto ao respectivo conselho, devidamente assinada pelo profissional e pelo contratante;
- V – Consulta de Viabilidade de Construção emitida pela municipalidade;
- VI – Termo de Regularidade Cadastral, emitido pela Fiscalização Tributária Municipal, quando a edificação tiver 5 anos ou mais de construção;
- VII – Autorização de permanência de abertura junto às divisas, emitida pelo vizinho confrontante, com assinatura reconhecida em cartório ou por certificado digital válido. Este documento não exige o pagamento da taxa de regularização de edificações;
- VIII – Laudo Técnico de Regularização elaborado pelo responsável técnico, devidamente assinado, descrevendo as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade, bem como as características construtivas da edificação, contendo no mínimo duas fotos coloridas e datadas da fachada da edificação e de cada irregularidade.

Parágrafo único. A critério da municipalidade, poderão ser exigidos outros documentos para melhor subsidiar os procedimentos de análise.

CAPÍTULO IV

DOS TRIBUTOS PARA O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14. Para a regularização prevista no art. 1º deverá ocorrer o recolhimento das seguintes taxas:

- I – taxa fixa referente à aprovação de projetos, compreendendo os serviços de alinhamento, expedição de licença de construção e emissão de alvará de construção;
- II – taxa de regularização, calculada conforme a fórmula prevista no art. 15 desta Lei;
- III – quando for o caso, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISQN

CAPÍTULO IV

DOS TRIBUTOS PARA O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 15. Para a regularização das obras consideradas irregulares, a fórmula para a cobrança da taxa se dará da seguinte forma:

$V(r) = V (20\% \text{ UFML vigente}) \times A_i \times I$, onde:

$V(r)$ = valor da regularização (R\$);

$V (20\% \text{ UFML vigente})$ = 20% do valor da UFML vigente (R\$/m²); A_i = Área correspondente à irregularidade (m²);

I = Gravidade da infração;

§ 1º. Na fórmula contida no caput será cobrado de forma cumulativa o indicativo da infração nos

seguintes parâmetros:

I - $I = 1,50$, somente para a seguinte situação:

a) área ocupada irregularmente quanto ao recuo frontal.

II - $I = 1,00$, para as situações abaixo descritas:

a) - edificações que avançam sobre o afastamento mínimo lateral e fundos;

b) - quando extrapolarem a taxa de ocupação

c) - quando extrapolarem o coeficiente de aproveitamento;

d) - quando extrapolarem a altura máxima permitida para o zoneamento;

e) - quando extrapolarem o número de pavimentos na divisa e edículas com mais de um pavimento;

f) - quando ultrapassarem o uso permitido de divisas para determinado zoneamento;

g) - quando o número de vagas para garagem não atender o mínimo exigido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial;

§ 2º. Comprovada a baixa renda, mediante apresentação de declaração de avaliação socioeconômica nos termos do artigo 14, será aplicado fator de redução de 50% (cinquenta por cento), sendo consideradas edificações de baixo padrão e de interesse social quando exclusivamente residenciais.

CAPÍTULO VI

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 16. A totalidade dos valores arrecadados nos termos desta Lei será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT).

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. A taxa de regularização poderá ser parcelada conforme a legislação municipal vigente.

Parágrafo único. O valor da entrada deverá ser pago no ato do parcelamento, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) do valor do débito devidamente atualizado.

Art. 18. Os projetos decorrentes desta Lei terão o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para análise.

Art. 19. Os processos não concluídos, por omissão do requerente ou do responsável técnico, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira análise pelo Setor de Aprovação, serão indeferidos por ausência de retorno.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o prazo previsto no *caput* poderá ser suspenso mediante justificativa formal apresentada pelo responsável técnico, quando a pendência se referir a

documentos cuja exigência tenha sido identificada durante a análise do processo.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Lages, 15 de maio de 2026.

Carmen Zanotto
Prefeita

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade estabelecer critérios e procedimentos para a regularização de edificações executadas, reformadas ou ampliadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages – PDDT.

A iniciativa busca atender à realidade constatada no Município, onde diversas construções foram realizadas sem a devida observância das normas urbanísticas, gerando situações de irregularidade que dificultam o acesso dos proprietários a serviços públicos, licenciamento e registro imobiliário.

A proposta não se destina a premiar a informalidade, mas sim a oferecer uma solução jurídica e administrativa que permita a integração dessas edificações ao ordenamento urbano, desde que atendam às condições mínimas de higiene, salubridade, segurança, habitabilidade e acessibilidade, conforme definido nos dispositivos da Lei.

Além disso, o projeto estabelece limites claros, excluindo da possibilidade de regularização obras que comprometam áreas públicas, ambientais ou de risco, garantindo a proteção do interesse coletivo e da segurança da população.

No aspecto financeiro, a cobrança de taxas específicas e proporcionais à gravidade da infração assegura justiça fiscal e contribui para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT), fortalecendo a capacidade de investimento da municipalidade em políticas urbanas.

A medida também prevê prazos e procedimentos objetivos, com análise técnica e exigência de documentação adequada, assegurando transparência e segurança jurídica ao processo de regularização.

Dessa forma, o Projeto de Lei Complementar ora apresentado representa um instrumento de equilíbrio entre a necessidade de disciplinar o crescimento urbano e a realidade social dos municípios, promovendo inclusão, ordenamento territorial e desenvolvimento sustentável.

Atenciosamente,

Carmen Zanotto
Prefeita