



PREFEITURA DE
XAXIM

Nº. Publ.	352 / 2019
Data da Publ.	26 / 04 / 19
Data Saída	26 / 05 / 19
Resp. pela Publ.	
Nome:	Ab.

LEI COMPLEMENTAR nº 205/2019, 26 de abril de 2019.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE XAXIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LIRIO DAGORT, Prefeito do Município de Xaxim - Estado de Santa Catarina, no uso de atribuições legais, FAZ SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara votou e aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos nas leis vigentes, desde que apresentem condições de segurança contra incêndios e condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, obedecendo às regras desta lei.

Parágrafo Único. Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

- a) Construção irregular:** aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- b) Construção clandestina:** aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;
- c) Construção clandestina parcial:** aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



Art. 2º. São passíveis de regularização, somente as construções que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - Quando em edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

- a)** Recuos, desde que respeitadas as condições para locação da central de gás de acordo com as NSCI (norma de segurança contra incêndios) estaduais;
- b)** Afastamentos;
- c)** Taxa de ocupação;
- d)** Índices de aproveitamento;
- e)** Projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo de 1,50m, desde que respeitadas as condições para locação da central de gás de acordo com as NSCI estaduais;
- f)** Dimensões de cômodos;
- g)** Área de ventilação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;
- h)** Área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- i)** Redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao Código de Obras;
- j)** Número e dimensões de vagas de estacionamento, disponibilizadas em desacordo à exigida e/ou disponibilidade sobre a área de recuo.

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



II - Quando em edificações de uso misto (residenciais/comerciais/serviços):

- a)** Recuos, desde que respeitadas as condições para locação da central de gás de acordo com as NSCI estaduais;
- b)** Afastamentos;
- c)** Taxa de ocupação;
- d)** Índices de aproveitamento;
- e)** Projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo de 1,50m;
- f)** Dimensões de cômodos;
- g)** Pé direito, com tolerância de redução de até 25% (vinte e cinco por cento) a menos do mínimo exigido;
- h)** Área de ventilação, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) na dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentada uma alternativa mecânica, ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;
- i)** Área de iluminação, com tolerância de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão;
- j)** Número e dimensões de vagas de estacionamento, disponibilizadas em desacordo à exigida e/ou disponibilidade sobre a área de recuo;
- k)** Número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de redução de 40% (quarenta por cento) do mínimo exigido;

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



- l) Saliências de elementos estruturais, isolados, de até 20cm sobre o passeio, nos locais onde este tiver largura igual ou superior a 2,00m;
- m) Redução dos vãos de ventilação e iluminação (círculos inscritos) que não atendem ao disposto no Código de Edificações;
- n) Edificações em desacordo com o número de pavimentos.

III - Quando em edificações de uso industrial, depósito, galpões e telheiros:

- a) Recuos, desde que respeitadas as condições para locação da central de gás de acordo com as NSCI estaduais;
- b) Afastamentos;
- c) Taxa de ocupação;
- d) Índice de aproveitamento;
- e) Área de ventilação, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentar uma alternativa mecânica, ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;
- f) Número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de redução de até 40% (quarenta por cento) do mínimo exigido.

IV - Quando em edificações de uso público, tais como: igrejas, templos, salões comunitários, ginásios, entre outros assemelhados:

- a) Recuos;

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



- b) Afastamentos;
- c) Taxa de ocupação;
- d) Índice de aproveitamento;
- e) Área de ventilação, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentar uma alternativa mecânica, ou por duto, para a ventilação dos compartimentos de permanência transitória;
- f) Número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de redução de até 40% (quarenta por cento) do mínimo exigido.

§ 1º. Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre o recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, reconhecido em cartório, no qual se comprometa a demolir a parte edificada irregularmente sobre o recuo ou logradouro público, quando solicitado pelo Município, sem direito de indenização, mesmo que paga a multa correspondente para a regularização prevista na presente Lei Complementar, a regularização não lhe confere qualquer direito sobre as propriedades lindeiras;

§ 2º. Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e/ou de fundos, o proprietário deverá apresentar declaração dos vizinhos lindeiros, que ficará anexado ao processo, onde estes não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação, salvo em



construções em que a parede em comum esteja situada na mesma edificação.

Art. 3º. Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - Apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;

II - Estejam localizados em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles e as projeções de sacadas e pavimentos superiores até o limite de 1,50 metros sobre passeios públicos;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;

IV - Que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor a menos que haja declaração expressa e firmada em cartório, de concessão dos vizinhos afetados;

V - Que não possuïrem atestado de habite-se junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, exceto as edificações unifamiliares.

VI - Edificações em área de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massas rochosas.

Parágrafo Único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br

Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

Art. 4º. A regularização das construções de que cuida esta Lei Complementar, dependerá da apresentação pelo proprietário:

I - requerimento do interessado contendo:

- a)** A indicação da irregularidade requerida bem como as suas quantificações;
- b)** Qualificação do requerente e localização da construção irregular;
- c)** Solicitação de vistoria prévia e regularização da obra edificada.

II - Cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, se for o caso;

III - Declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei pela veracidade das informações prestadas;

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

V - Certidão negativa de tributos Municipais relativa ao imóvel;

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

VII - Projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a)** Planta de situação;

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



PREFEITURA DE
XAXIM

- b)** Planta de localização, constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- c)** Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d)** Para todas as edificações, dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e)** Fachada frontal;
- f)** Documento assinado pelo proprietário declarando que a edificação não se encontra em área de preservação permanente;
- g)** Documento assinado pelo proprietário declarando que não há lançamento de águas servidas, residuais ou esgoto, sem prévio tratamento, em mananciais de superfície ou subterrâneas, bem como em quaisquer outras unidades de sistema de abastecimento de água, assim como lagoas, sarjetas, rios, córregos ou outro curso d'água;
- h)** Documento assinado pelo proprietário declarando que também que não é utilizado logradouro público para tratamento ou disposição final de efluentes;
- i)** Estudos, levantamentos, desenhos e projetos, necessários à regularização e relatório circunstanciado comprovando a realização de vistoria, com a justificativa de que os trabalhos concluídos apresentam condições técnicas para o seu aproveitamento;
- j)** Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o atestado de aprovação de projeto preventivo contra incêndio emitido pelo

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina;

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

IX - Comprovante do recolhimento do ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a Legislação vigente;

X - Comprovante de recolhimento da multa correspondente à regularização da obra.

Parágrafo único. O valor referente à multa poderá ser parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, por ocasião do parcelamento, porém, a emissão do Alvará de Habite-se ficará condicionada ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) da multa;

Art. 5º. As regularizações, para qualquer tipo de edificação dependerão do pagamento de multa de regularização, obedecidos os seguintes critérios:

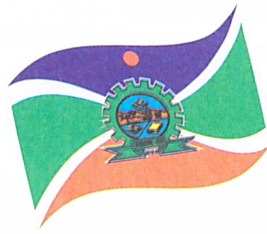
I - Tratando-se de edificações construídas sobre o recuo, afastamento ou com projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo de logradouro público, a multa será calculada à razão de 01 VR por metro quadrado de área construída irregularmente;

II - Tratando-se de edificações com taxa de ocupação maior que a prevista na Legislação, a multa será calculada à razão de 0,25 VR, por metro quadrado de área construída irregularmente;

III - Tratando-se de edificações com coeficiente de aproveitamento maior que o previsto na legislação, a multa

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



será calculada à razão 01 VR, por metro quadrado de área construída irregularmente;

IV - Para as demais irregularidades passíveis de regularização, a multa será calculada à razão de 01 VR, por irregularidade constatada.

V - Tratando-se de edificações descritas no Inciso IV do artigo 2º, será isento de multa.

§ 1º. Em caso de incidência de mais de uma das irregularidades acima, as multas serão cobradas cumulativamente, conforme o caso;

§ 2º. As multas serão aplicadas com multiplicador de 2 no zoneamento de área comercial predominante e com multiplicador de 1,5 nas áreas de zoneamento de média densidade, alta densidade, áreas de interesse misto e nos corredores comerciais;

§ 3º. Para edificações mistas (comercial e residencial) as multas serão proporcionais a cada tipo de uso.

Art. 6º. Na aplicação das multas previstas no artigo anterior serão aplicados os seguintes redutores:

I - Para edificações comerciais:

- a) Para as irregularidades cometidas até 31/12/2005 as multas terão desconto de 80% (oitenta por cento);
- b) Para as irregularidades cometidas até 31/12/2011 as multas terão desconto de 50% (cinquenta por cento);

II - Para edificações residenciais unifamiliares:

- a) Para as irregularidades cometidas até 31/12/2005 as multas terão desconto de 80% (oitenta por cento);



b) Para as irregularidades cometidas a partir de 01/01/2006, as multas terão desconto de 70% (setenta por cento);

Parágrafo único. Para determinação da data do cometimento da irregularidade compete ao interessado comprovar, com apresentação de documentos, sendo aceitos comprovantes de ligação de energia elétrica, ligação de água ou cadastro imobiliário municipal.

Art. 7º. Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei Complementar, deverão constar no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR Nº [...]".

Art. 8º. As regularizações das construções 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 Municipal vigente.

Art. 9º. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor do Município de Xaxim quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 10. A regularização de que trata esta Lei Complementar, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

Art. 11. Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o protocolo do requerimento de que trata o artigo 4º, com toda a documentação ali referida, até 30 dias antes do vencimento desta Lei Complementar.

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



PREFEITURA DE **XAXIM**

§ 1º. Não será admitida a juntada posterior de documento que deveria acompanhar o requerimento de regularização da obra;

§ 2º. A Secretaria Municipal de Infraestrutura poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização;

§ 3º. Na hipótese do § 2º, o interessado será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, prestar esclarecimentos, sob pena de perda do direito à regularização da obra;

§ 4º. Constatada, a qualquer tempo, a insuficiência do valor da multa recolhida pelo interessado, será este notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, complementar o pagamento, sob pena de perda do direito à regularização da obra;

§ 5º. Salvo circunstâncias devidamente justificadas, a análise dos processos de regularização de obras deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento pelo interessado.

Art. 12. As edificações deverão atender aos requisitos da NBR 9050.

§ 1º. Nas edificações unifamiliares será exigido somente passeio adequado.

§ 2º. As adequações relacionadas às rampas deverão ser executadas de modo que sejam acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Cabe ao setor de Engenharia do município deliberar a respeito da melhor solução para as edificações que não apresentam possibilidade de modificações necessárias. A inviabilidade deverá ser comprovada por laudo técnico do profissional habilitado e as

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim



PREFEITURA DE
XAXIM

soluções apresentadas no projeto arquitetônico de acessibilidade.

Art. 13. Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão utilizados recursos orçamentários próprios.

Art. 14. Fica revogado o art. 14 da Lei Complementar nº 174/2016.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos pelo prazo de 60 (sessenta) meses, não se aplicando às construções irregulares edificadas a partir da vigência desta Lei.

Art. 16. Ficam revogadas as disposições em contrário.

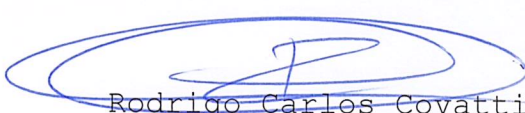
Gabinete do Prefeito, em 26 de abril de 2019.



LIRIO DAGORT

Prefeito Municipal

Registrado e publicado na data supra



Rodrigo Carlos Covatti

Procurador-Geral do Município.

(49) 3353-8200

www.xaxim.sc.gov.br
Rua Rui Barbosa, 347, Centro, Xaxim