www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 196, DE 15 DE ABRIL DE 2025

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS.

O Prefeito do Município de Campo Alegre, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O direito de qualquer proprietário, público ou privado, levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver é limitado pelos termos do presente Código de Obras.

Art. 2º Para os fins desta lei considera-se:

I - Construção - toda obra de edificação autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote;

II - Reforma - a modificação dos elementos construtivos sem alterar a área construída nem o perímetro da edificação;

III - Ampliação - toda obra que aumente a área construída, o perímetro ou adicione pavimento a uma edificação;

IV - Demolição - toda obra de remoção total ou parcial de uma edificação;

V - Reconstrução - toda obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação motivada pela ocorrência de incêndio, precariedade da estrutura ou outro sinistro fortuito, sem alteração da implantação, área construída, gabarito ou do seu uso;

VI - Restauração - a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;

VII - Movimentação de terra - os cortes e escavações de solos e aterros;

VIII - Regularização - ato de regularizar construções levantadas sem a devida licença.

Parágrafo único. Aplicam-se, para os fins desta lei, a classificação de usos do solo prevista no Plano Diretor do Município.

Art. 3º Todos os espaços públicos e edificações de acesso ao público deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos plenas condições de acesso, conforme exigido em

normas federais.

Parágrafo único. O regulamento disciplinará a concessão de alvarás provisórios às edificações que estiverem em desacordo com o caput deste artigo.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE MORADIA ECONÔMICA

Art. 4º Os projetos de moradia econômica, bem como a respectiva responsabilidade técnica, serão disponibilizados pelo poder público a moradores inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), mediante isenção de taxas, na forma de regulamento.

CAPÍTULO III
DO LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO

Art. 5º Dependem de prévia licença a construção, a reforma, a ampliação, a demolição, a reconstrução, a restauração, a movimentação de terra e a regularização, tais como definidas no art. 2º., salvo as exceções previstas em regulamento, que disciplinará o procedimento do licenciamento construtivo, seus prazos, requisitos técnicos e jurídicos, respectivas taxas e preços públicos, recursos em caso de indeferimento, expedição do competente alvará e habita-se.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 6º São passíveis de regularização as construções que tenham sido levantadas sem a devida licença até a promulgação da presente lei, desde que dotadas de condições mínimas de segurança, habitabilidade, acessibilidade e salubridade, conforme laudo profissional e na forma de regulamento.

Art. 7º Com exceção das construções edificadas até 31 de dezembro de 2006 e daquelas pertencentes a inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), incidirá acréscimo sobre preços públicos e taxas pelo exercício de poder de polícia de obras no caso de regularização, conforme o que segue:

I - Construídas entre 01 de janeiro de 2007 e 31 de dezembro de 2019 - acréscimos de 20 % (vinte por cento);

III - Construídas entre 01 de janeiro de 2020 e a data publicação desta lei - acréscimo de 50 % (cinquenta por cento).

Art. 8º Além do acréscimo indicado no artigo 7º poderá ser cobrada uma contrapartida mitigadora em razão das desconformidades para com a legislação vigente, proporcional à área que exceder os índices do zoneamento, conforme o previsto em regulamento, ficando isentas as construções:

I - de uso residencial localizadas nas Zonas de Interesse Social, ZDS, ZRS e ZEIS;

II - de propriedade de associações de moradores;

III - de propriedade de inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico);

IV - de propriedade do Município de Campo Alegre;

V - destinadas a preservação histórica ou cultural, na forma de regulamento;

CAPÍTULO V
DO PODER DE POLÍCIA DE OBRAS

Art. 9º Compete ao Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação o exercício de poder de polícia de obras, que será exercido por agente fiscal que seja necessariamente servidor público efetivo, preferencialmente provido no cargo de Fiscal, sendo facultada a designação temporária de servidor público lotado noutro cargo, cujas atribuições legais, do cargo ou da profissão regulamentada, sejam afetas às atividades de obras, tais como o Técnico em Edificações, o Engenheiro Civil ou o Arquiteto.

Parágrafo único. No exercício de poder de polícia de obras o agente fiscal, embora incumbido de autuações decorrentes do descumprimento desta lei e de seus regulamentos, deverá orientar o administrado, em especial quando expressamente questionado sobre a forma de cumprimento da legislação de obras.

Art. 10. A obra, em qualquer fase, estará sujeita aos seguintes atos de fiscalização, que poderão inclusive ser aplicados conjuntamente:

I - Notificação;

II - Auto de infração e multa;

III - Embargo;

IV - Interdição;

V - Demolição compulsória.

Art. 11. Considera-se infrator das normas previstas nesta lei e em seus regulamentos o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel onde estiver a obra irregular e o profissional responsável, ainda que de fato, pelo projeto ou pela execução de qualquer das obras indicadas no art. 2º. desta lei, quando irregulares.

Art. 12. O agente fiscal poderá, antes de lavrar autos de infração, embargo, interdição e demolição, notificar o infrator para regularizar a obra ou prestar esclarecimentos, isso a depender da gravidade do descumprimento da norma de obras.

Art. 13. A autuação quer seja de infração, embargo, interdição ou demolição, deverá conter, sob pena de nulidade:

I - data da constatação da infração e identificação do agente fiscal;

II - lugar da infração ou do local onde esta foi constatada;

III - o fato ou ato que constitui a infração, pormenorizadamente indicado;

IV - o conjunto de dispositivos legais infringidos e as consequências da infração;

V - o prazo para eventual recurso e os meios de sua interposição.

Parágrafo único. Responderá o agente fiscal, em caso de dolo ou erro grosseiro, pelos danos decorrentes da nulidade indicada no caput deste artigo.

Art. 14. O descumprimento desta lei e seus regulamentos implicam na sanção de multa administrativa calculada sobre a Unidade Padrão Municipal (UPM), conforme os seguintes tipos, aplicando-se a multa em dobro no caso de reincidência:

I - Falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: 150 UPM;

II - Viciamento do projeto aprovado, com alteração de qualquer espécie: 300 UPM;

III - Início de execução da obra sem licença: 300 UPM;

IV - Continuidade de execução da obra sem licença ou com a licença vencida: 300 UPM;

V - Início de obras sem os dados oficiais de alinhamento, quando necessário: 200 UPM;

VI - Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, salvo quando cabível "as built": 150 UPM;

VII - Falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra: 300 UPM;

VIII - Inobservância das prescrições sobre tapumes no alinhamento frontal: 150 UPM, aplicada ao construtor;

IX - Desobediência ao embargo municipal: 1.000 UPM;

X - Ocupação do prédio sem o "habite-se": 50 UPM para as residências unifamiliares e 250 UPM para os demais casos;

XI - Violação de ordem de demolição compulsória: 500 UPM;

Art. 15. O embargo se constitui em ordem de paralisação da obra, punível com aplicação de multa, sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais, sendo cabível nos casos:

I - de execução de obra sem licença;

II - em que a continuidade da obra possa resultar na inefetividade dos demais atos de fiscalização ou a consumação do ilícito administrativo;

III - em que seja imprescindível à segurança da obra, de trabalhadores, transeuntes ou terceiros;

IV - obra sem responsabilidade técnica;

Art. 16. A interdição é o impedimento de acesso ou ocupação de uma obra, acabada ou não, quando oferecer iminente perigo a frequentadores, ocupantes, transeuntes ou terceiros.

Parágrafo único. A interdição requer prévia vistoria e competente laudo técnico da Defesa Civil.

Art. 17. A demolição compulsória, aplicada às construções e ampliações, poderá ser parcial ou total, imposta ao proprietário ou possuidor da obra mediante prazo anotado, e cabível quando a obra embargada:

I - não puder ser regularizada em razão de impossibilidade técnica;

II - deixar de ser regularizada por ação ou omissão do proprietário ou possuidor;

III - apresentar risco iminente de desabamento ou risco de provocar ou agravar dano ambiental, sanitário ou, ainda, dano à bem paisagístico, histórico, estético ou cultural;

§ 1º A demolição compulsória não isenta o autuado da respectiva licença.

§ 2º Em caso de desobediência ao auto de demolição, esta ficará a cargo do ente público, que exigirá ressarcimento do autuado.

Art. 18. Quanto aos atos fiscais de obras, obedecer-se-á, ainda, o seguinte:

I - é vedada a prática de atos fiscais de obras isolados, sendo obrigatória a autuação de processo administrativo;

II - é garantido ao particular, no âmbito do processo administrativo de fiscalização de obras, o contraditório e a ampla defesa, aplicando-se expressamente a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, o art. 15 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 e os artigos 20 a 30 do Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1972;

III - é cabível, contra as autuações fiscais e as decisões proferidas no âmbito do processo administrativo de fiscalização de obras, embargos de declaração, tal qual previsto nos artigos 1.022 a 1.026, conjugado com o art. 15, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

IV - é cabível recurso contra a autuação fiscal, sendo competente para julgá-lo o secretário municipal titular do órgão de autuação;

V - os recursos, em regra, tem efeito suspensivo, salvo nos casos de auto de embargo, de interdição e de demolição, quando imprescindível para garantir a segurança da obra ou de pessoas, ou para evitar a inefetividade do ato de fiscalização ou a consumação do ilícito administrativo;

VI - os prazos do processo administrativo de fiscalização constarão de regulamento.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. O pedido de licenciamento de obra apresentado até 30 (trinta) dias após a data da publicação da presente lei pode, por opção do requerente, ser analisado de acordo com a Lei Complementar nº 38 de 10 de outubro de 2006.

Art. 20. Enquanto vigentes, serão válidas as licenças de obras em andamento na data da promulgação da presente lei.

Art. 21. Serão expedidos regulamentos para fiel execução da presente lei, em especial quanto ao procedimento de licença de obra, as exceções à regra do licenciamento obrigatório, a regularização de obras, as exigências quanto aos elementos construtivos, as regras específicas por tipos de construções e o poder de polícia de obras.

§ 1º O Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação aprovará, ouvido o Conselho Municipal da Cidade do Município de Campo Alegre, enunciados com teses firmadas sobre a interpretação dos regulamentos da presente lei.

§ 2º Os enunciados serão numerados, sendo que sua aprovação, consolidação, edição e revogação serão sempre precedidas de parecer jurídico.

§ 3º A fim de facilitar a busca e interpretação das normas incidentes sobre o licenciamento de obras no Município de Campo Alegre, o Poder Executivo manterá, para busca digital na rede mundial de computadores, edição consolidada da presente lei sob a forma de repositório, contendo referências, enunciados, notas, comentários, jurisprudência, precedentes dos Tribunais de Contas e toda a legislação federal, estadual e municipal afeta ao licenciamento de obras.

Art. 22. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 038 de 10 de outubro de 2006.

Gabinete do Prefeito do Município de Campo Alegre/SC, 15 de abril de 2025.

RUBENS BLASZKOWSKI
Prefeito Municipal

Ratificação:

LUCILAINE MÓKFA SCHWARZ
Secretária Municipal de Administração

JEFFERSON TADEU AMORIM CUNHA
Chefe de Gabinete do Prefeito

Publicação oficial

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

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 17/04/2025