

LEI COMPLEMENTAR Nº 374, DE 08 DE JANEIRO DE 2010

(Regulamentada pelo Decreto nº 8128/2010)

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS NA FORMA QUE ESPECIFICA, DE ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL SEM LICENÇA PARA FUNCIONAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Faço saber a todos os habitantes do município de Florianópolis, que a Câmara Municipal de Florianópolis aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º ~~As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 31 de dezembro de 2008, poderão ser aprovadas para fins de concessão do habite-se, na forma da presente Lei Complementar.~~

~~- § 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura.~~

~~- § 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura.~~

~~- § 3º Considera-se não adequada a construção, para atividade originalmente legalizada aquelas cujo uso difere do inicialmente aprovado.~~

Art. 1º ~~As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 16 de janeiro de 2014, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de Habite-se e do habite-se, na forma desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)~~

Art. 1º ~~As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 31 de dezembro de 2016, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de Habite-se, na forma desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)~~

Art. 1º As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 31 de Dezembro de 2020, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de Habite-se, na forma desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 707/2021)

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a

aprovação dos setores competentes da Prefeitura Municipal de Florianópolis. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

§ 3º Considera-se não adequada a construção para atividade originalmente legalizada aquela cujo uso difere do inicialmente aprovado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada existente, na data prevista no artigo anterior a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e, em condições mínimas de habitabilidade.

Parágrafo Único. Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

Art. 3º Constituem casos de interesse público, portanto insusceptíveis de legalização, a construção:

~~I - situada em áreas non edificandi de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas ou congêneres;~~

I - situada em áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~II - situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente; e~~

II - tombada e de interesse histórico, sem parecer favorável do órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

III - que esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

Art. 4º A legitimidade para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada será:

I - do proprietário ou promissário comprador;

II - do legítimo possuidor; e

III - do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

~~§ 1º O prazo para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar será de trezentos e sessenta e cinco dias a contar da data da sua publicação, podendo ser prorrogado por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo, por prazo não superior a cento e oitenta dias, desde que o interesse público, devidamente comprovado, assim exigir.~~

~~§ 1º O prazo para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar será de dois anos a contar de 1º de janeiro de 2015, podendo ser prorrogado por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo, por prazo não superior a cento e oitenta dias, desde que o interesse público, devidamente comprovado, assim exigir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)~~

~~§ 1º O prazo para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar será de quatro anos a contar da aprovação e publicação desta Lei Complementar, podendo ser prorrogado por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo, por prazo não superior a cento e oitenta dias, desde que o interesse público, devidamente comprovado, assim exigir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)~~

§ 1º Fica instituído o dia 31 de dezembro de 2024 como prazo para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 707/2021)

§ 2º Esgotado todos os prazos definidos, caso necessário, o Executivo encaminhará proposta ao Poder Legislativo para discussão de nova ampliação de prazo de regularização.

~~Art. 5º~~ A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

Art. 5º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta municipalidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

Art. 6º Para requerer a regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, o interessado deverá apresentar:

I - requerimento acompanhado da prova da legitimidade (art. 4º desta Lei Complementar);

II - localização da construção que pretende a regularização com todos os indicativos para sua fácil localização;

~~III - duas fotos 10x15 de dois ângulos externos da construção, devendo uma delas ser fachada, obrigatoriamente;~~

III - três fotos 10x15 de ângulos externos da construção, devendo uma delas ser fachada central, obrigatoriamente, outras também de fachada, começando pelo lado direito e pelo lado esquerdo, respectivamente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

IV - comprovantes da existência da construção como previsto no art. 2º desta Lei Complementar;

~~V - projeto arquitetônico completo quando se tratar de edificações de uso residencial unifamiliar;~~

V - projeto arquitetônico de implantação e locação com tabela de áreas (conforme art. 19 da Lei Complementar nº 60, de 2000) quando se tratar de edificações de uso residencial unifamiliar, ressalvadas exigências complementares da municipalidade; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~VI - projeto arquitetônico completo, inclusive memorial descritivo para edificações multifamiliares, comercial ou de uso misto;~~

VI - projeto arquitetônico completo, conforme art. 25 da Lei Complementar nº 60, de 2000, para edificações multifamiliares, comerciais ou de uso misto; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~VII - anotações de responsabilidade técnica (ART) referente à regularização da obra, para edificações com área construída acima de setenta metros quadrados.~~

VII - Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) referentes à regularização da obra, para edificações com área construída acima de setenta metros quadrados; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~VIII - habite-se do Corpo de Bombeiros, para as edificações multifamiliares e de utilização comercial;~~

VIII - habite-se ou documento equivalente expedido pelo do Corpo de Bombeiros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~IX - habite-se Sanitário Municipal;~~

IX - habite-se Sanitário Municipal que será expedido sem a necessidade de aprovação prévia de projetos, mediante autodeclaração de conformidade ou certidão da concessionária e vistoria *in loco*, nas áreas devidamente providas por rede de tratamento de esgoto; (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

X - comprovante de recolhimento da multa prevista no art. 8º desta Lei Complementar; e

XI - comprovante de inscrição da edificação no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura.

Parágrafo Único. O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipal de qualquer espécie terá processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.

~~Art. 7º A Prefeitura poderá autorizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança e ao saneamento básico, desde que exigidas pelos órgãos públicos competentes.~~

Art. 7º A Prefeitura poderá autorizar ou legalizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança e ao saneamento básico, aplicando-se o princípio da razoabilidade, da proporcionalidade, porte e uso da edificação, mediante declaração ou parecer técnico elaborado pelo profissional habilitado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

Art. 8º Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção irregular ou clandestina, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios: (Regulamentado pelo Decreto nº 13.617/2014)

I - imóveis residenciais unifamiliares:

~~a) acima de setenta metros quadrados R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado.~~

a) acima de setenta metros quadrados R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)

a) acima de setenta metros quadrados o valor referente a 0,013 CUB/m²/SC (zero vírgula zero treze Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado). (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

II - imóveis residenciais multifamiliar:

~~a) fixa-se o valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado.~~

a) fixa-se o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)

a) fixa-se o valor referente a 0,013 CUB/m²/SC (zero vírgula zero treze Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado). (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

III - imóveis não residenciais:

~~a) fixa-se o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado de área construída.~~

~~a) fixa-se o valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado de área construída. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)~~

a) fixa-se o valor referente a 0,026 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte e seis Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado) de área construída. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

IV - imóveis de utilização mista:

~~a) fixa-se o valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado, para parte Residencial;~~

~~a) fixa-se o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado para parte Residencial; e (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)~~

a) fixa-se o valor referente a 0,013 CUB/m²/SC (zero vírgula zero treze Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado) para parte Residencial; e (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~b) fixa-se o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, para parte comercial.~~

~~b) fixa-se o valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado para parte comercial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)~~

b) fixa-se o valor referente a 0,026 CUB/m²/SC (zero vírgula zero vinte e seis Custo Unitário Básico de Santa Catarina por metro quadrado) para parte comercial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

§ 1º Os valores estipulados acima não sofrerão correção durante o prazo de vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Fica autorizada aplicação da analogia para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 3º O produto da arrecadação da multa prevista neste artigo será, obrigatoriamente, canalizado para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º A aplicação da multa compensatória prevista no caput deste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§ 5º Fica isento do pagamento da multa compensatória a construção unifamiliar de até setenta metros quadrados e contribuintes isentos do recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

§6º Fica vedada a cobrança retroativa do crédito tributário relacionado ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana das construções irregulares, clandestinas e não adequadas, devidamente regularizadas com base nesta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 708/2021)

~~Art. 9º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a noventa dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado anulando-se todos os atos administrativos dele decorrentes.~~

Art. 9º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a noventa dias por culpa do interessado, este será arquivado anulando-se todos os atos administrativos até então praticados. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~Art. 10~~ Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial, poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflite com o zoneamento local vigente, excetuando-se os localizados em áreas não residenciais já consolidadas.

~~§ 1º Considera-se área não residencial consolidada aquela que a predominância dos imóveis já tem destinação residencial exclusiva, de acordo com avaliação prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, através do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), da Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM) e da Secretaria Executiva de Serviços Públicos (SESP).~~

~~§ 2º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, através do IPUF, da FLORAM, e da SESP, fará a devida avaliação técnica quanto à necessidade de consulta prévia às concessionárias CASAN e CELESC, bem como estabelecerá exigências com relação ao sistema viário quanto a pólos geradores de tráfego, vagas para estacionamento, carga e descarga.~~

Art. 10 Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial poderão ser legalizados para esse fim, desde que o uso pretendido não conflitue com o zoneamento local vigente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

~~Art. 11~~ Se o imóvel a ser regularizado estiver sendo utilizado para atividade não residencial, deverá o requerente apresentar o Cadastro Municipal de Contribuinte (CMC) no momento em que for requerida sua regularização:

Art. 11 Se o imóvel a ser regularizado estiver sendo utilizado para atividade não residencial e respeitado o zoneamento local vigente deverá o requerente apresentar o Cadastro Municipal de Contribuinte (CMC) no momento em que for requerida sua regularização. (Redação dada pela Lei Complementar nº 607/2017)

Parágrafo Único. Solicitada a regularização e apresentado o CMC, será concedido ao requerente licença de funcionamento provisória com validade de trezentos e sessenta e cinco dias, prazo máximo para deliberação final de deferimento ou indeferimento requerido à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Art. 12 Uma vez regularizada a construção, e tendo esta utilização não residencial, deverá o requerente, no prazo máximo de trinta dias, solicitar o alvará de funcionamento definitivo, sob pena de interdição do estabelecimento.

~~Art. 13~~ Dezoito meses após a entrada em vigor desta Lei Complementar, ficam extintas e sem nenhum efeito todas as licenças para exercício de atividade não residencial concedidas pela Prefeitura ex-officio.

~~Parágrafo Único. A concessão definitiva de alvará estará sujeita às exigências legais vigentes.~~

Art. 13 Trinta meses após a entrada em vigor desta Lei Complementar, ficam extintas e sem nenhum efeito todas as licenças para exercício de atividade não residencial concedidas pela Prefeitura.

Parágrafo Único. A concessão definitiva de alvará estará sujeita às exigências legais vigentes. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2014)

Art. 14 Esta Lei Complementar será regularizada pelo Chefe do Poder Executivo, no que couber, no prazo máximo de trinta dias a contar da sua publicação.

Art. 15 Esta Lei Complementar entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Florianópolis, aos 08 de janeiro de 2010.

DÁRIO ELIAS BERGER

PREFEITO MUNICIPAL

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

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 12/03/2021