



ANEXO ÚNICO DA LEI COMPLEMENTAR N. 60, DE 30 DE AGOSTO DE 2018.

NORMATIVA PARA ANÁLISE DE PROJETOS 002/2018

Esta normativa estabelece orientação para a análise de projetos junto ao setor de Engenharia e Arquitetura da Secretaria de Infraestrutura para situação de conflito de informações quanto à questão da regularização de edificações prevista nas Leis Complementares 22/2009 (Código de Obras do Município de São João Batista), 37/2011 (Plano Diretor do Município de São João Batista).

Trata-se de duas leis complementares que estabelecem normatização urbanística a projetos de construção a serem analisados pela municipalidade.

Os conflitos de normas ocorridos durante o processo de interpretação denominam-se Antinomias, podendo se solucionar através da aplicação de três critérios: hierárquico, cronológico e da especialidade.

O critério hierárquico é o mais relevante, pois não há o que se falar em norma inferior contrária à superior, segundo Norberto Bobbio no livro “O Positivismo Jurídico: Lições de filosofia do Direito” 239p., “a norma que representa o fundamento de validade de uma outra norma é, em face desta, uma norma superior”, como exemplo a Constituição Federal de 1988 que estabelece os princípios para as demais leis ordinárias, complementares, etc.

O critério cronológico é fundamentada pelo Art.2º, §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que regula que a norma posterior revoga a anterior: “a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”.

O critério da especialidade prescreve que a norma especial prevalece sobre a geral. Este critério também encontra-se no Art.2º, §2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, “a lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior”.

A princípio as leis complementares municipais em questão, hierarquicamente são de mesma equivalência, sendo assim tem-se um conflito entre uma lei anterior que



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA**

trata da possibilidade de regularização de edificações construídas ou modificadas sem aprovação e/ou licenciamento do município de forma específica sendo o Código de Obras, e a lei posterior do Plano Diretor que acaba por determinar um prazo para a realização de tais regularizações de 24 meses após entrada em vigor da lei em 25/08/2011, prazo este já vencido em 2013.

De acordo com Norberto Bobbio, quanto à existência de conflitos entre critérios adotados para solução:

“É possível ocorrer conflitos dois destes critérios será resolvido da seguinte forma:

- 1)O Hierárquico prevalece ao cronológico; (lei posterior inferior não derroga superior)
- 2)A especialidade prevalece ao cronológico; (lei posterior geral não derroga especial)”. (BOBBIO, p. 204-205)

Levando em consideração que ambas as leis são equivalentes hierarquicamente, e até então tanto o Plano Diretor como o Código de Obras são utilizados para a análise, e estão em vigência, há que ser aplicado o princípio específico.

Em vista que de 2013 até o presente ano terem sido aprovadas várias regularizações e de que no mesmo Art. 41 do Plano Diretor (LC 37/2011), que estipula o prazo para regularizações, em seu § 2º diz que “ Decreto do Poder Executivo poderá estabelecer procedimento para as regularizações, mas a sua falta não as impedirá, bastando meramente a apresentação de documentos e informações faltantes e ainda a realização de medidas e providências determinadas por lei ou pelo órgão do planejamento urbanístico.”, ou seja, o planejamento urbanístico sendo feito pela secretaria de Infraestrutura através da aprovação de projetos de edificações, loteamentos e afins; pode determinar as medidas e providências em relação à regularização.

E considerando que a Lei Complementar 22/2009 trata de maneira mais específica e não estipula o prazo para as tais regularizações, sendo mais viável a ser aplicada tendo em vista que a impossibilidade de regularizar as edificações implicaria diretamente na arrecadação tributária do município bem como da Receita Federal, além do que para se obter o alvará de funcionamento para empresas, microempreendedores e afins; é exigido que o imóvel tenha habite-se o qual o alvará de construção/regularização é pré requisito.

I Diante do que foi exposto fica a partir desta data de 16/03/2018, com base no que foi levantado e abordado até este momento, determinado que será passível de



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

regularização toda edificação que seja construída ou modificada sem aprovação do município, desde que a construção não tenha nenhum registro de notificação, auto de infração ou embargo por parte do setor de Fiscalização de Obras e Meio Ambiente, e que esteja construída a pelo menos 2 (dois) anos, conforme já previsto no Art. 71 do Código de Obras do município, e cabendo a aplicação da sessão IX REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, Artigos nº 66, 67, 68, 69, 70, 71, bem como o disposto:

Art. 66. Entende-se por regularização de uma edificação, o processo administrativo junto ao Município de obras construídas ou modificadas, sem a aprovação e/ou Licenciamento do município e órgãos competentes.

Art. 67. As edificações e atividades para as quais é solicitada a regularização serão passíveis de autuação e multa por parte dos órgãos competentes da Administração municipal, nos termos da legislação em vigor.

Art. 68. O processo deve ser instruído com, no mínimo:

I as peças constantes do artigo 38, incisos I a XIII, desta Lei;

II laudo técnico descritivo da edificação, com termo de responsabilidade quanto à estabilidade da edificação, por parte do responsável técnico.

III a critério do órgão de análise de projetos poderão ser exigidos projetos complementares, para arquivamento;

IV levantamento fotográfico do imóvel e do seu entorno e confrontantes.

§ 1º Não poderão ser regularizadas as edificações que impliquem em grave prejuízo urbanístico.

§ 2º Tratando-se de edificação residencial unifamiliar térrea, fica o proprietário ou responsável técnico dispensado da apresentação dos documentos descritos no artigo 38, incisos XI, alíneas 'a' e 'b', XII e XIII, deste Código.

Art. 69. Para construção que apresente aberturas ou esquadrias em paredes com distâncias inferiores a 1,50m dos muros de divisa, deverá ser anexada autorização com firma reconhecida do proprietário do(s) imóvel(is) limítrofe(s) concordando expressamente com a existência de edificação e das aberturas e esquadrias, a menos de 1,50m de sua divisa, anexando, ainda, documentação comprobatória da propriedade do imóvel limítrofe.

Art. 70. As obras edificadas ou modificadas sem a aprovação e/ou licenciamento do Poder Público municipal, mas que contemplem todos os índices urbanísticos previstos nesta lei, bem como aspectos legais pertinentes, poderão ser regularizadas, considerando apenas os aspectos do regramento edilício, ressalvado o disposto no art. 56.

Art. 71. As obras edificadas ou modificadas sem a aprovação e/ou licenciamento do Poder Público municipal, e que não contemplem todos os índices urbanísticos previstos nesta lei, bem como aspectos legais pertinentes, serão passíveis de regularização, desde que já estejam construídas há pelo menos dois anos, conforme critérios definidos em lei específica.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

Quanto ao Art. 38 do Código de Obras, o qual é citado como necessário no processo de regularização de acordo com o Art. 68 acima, segue o mesmo e as peças que dispõem sobre tal:

Art. 38. O requerimento de aprovação de projeto será firmado pelo proprietário ou por profissional habilitado responsável, instruído com:

- I requerimento devidamente preenchido com todos os dados necessários à correta e completa identificação do proprietário, responsável técnico e do imóvel quanto a sua situação e localização;
- II cópia do RG e CPF;
- III cópia da certidão do Registro de Imóveis atualizada, com data de emissão inferior a trinta dias, em nome do requerente; em não contemplada esta última condição, agregar documentação com fé pública, contrato de compra e venda do imóvel, que indique claramente o(s) proprietário(s) do imóvel;
- IV cópia do alvará de demolição, quando cabível;
- V cópia da consulta de viabilidade expedida pelo Município;
- VI anotação(ões) de responsabilidade técnica – ART devidamente preenchida(s), assinada(s), legível(eis) e quitada(s), dos responsáveis pela elaboração dos projetos e execução da obra, bem como pelo proprietário;
- VII comprovante de representação de empresas, associações e afins, a ser apresentado quando a propriedade do imóvel for de pessoa jurídica, através de cópia autenticada do contrato social ou outro documento equivalente, com fé pública;
- VIII licenciamento ambiental emitido pelo órgão competente nos casos previstos na legislação pertinente;
- IX estudo de impacto de vizinhança nos casos previstos em lei;
- X projeto arquitetônico contemplando os itens a seguir:
 - a) data, nome e assinatura do proprietário e do responsável pela obra em todas as pranchas;
 - b) planta de situação do lote, com orientação geográfica, nome, cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distancia do lote à esquina mais próxima e indicação dos confrontantes;
 - c) quadro contendo a relação das áreas de projeção, incluindo áreas existentes, e da área total de cada unidade, pavimento, área do lote, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, altura da edificação, zona na qual o imóvel está inserido;
 - d) planta de localização, na escala mínima 1:500 contendo: projeção da edificação ou edificações dentro do lote e as cotas, indicando ainda, rios, canais e outros elementos informativos; dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação as divisas e outras edificações existentes; dimensões externas das edificações; nome dos logradouros contíguos ao lote;
 - e) planta baixa de cada pavimento da edificação, na escala mínima de 1:100, contendo: dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento; finalidade de cada compartimento; traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais; indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
 - f) cortes transversais e longitudinais, na escala mínima de 1:100 e em número



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

suficiente (mínimo 2) ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas, peitoris e demais elementos, com indicação quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

g) planta de cobertura, na escala mínima de 1:200, com a indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina e todos os elementos componentes da cobertura;

h) elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública, na escala mínima de 1:100;

i) memorial descritivo da obra, contendo especificação dos materiais utilizados, especificação e dimensões das esquadrias.

XI projeto hidro-sanitário, contendo:

a) plantas baixas da edificação indicando os ramais e dimensões das tubulações de água fria e esgoto;

b) detalhes isométricos dos ambientes que contenham os ramais de água fria e esgoto;

c) detalhamento do esquema hidro-sanitário, especificando a utilização de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro;

d) cálculos do dimensionamento da fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, conforme norma técnica específica da ABNT.

XII projetos complementares (projeto elétrico e estrutural) para toda e qualquer edificação que:

a) tratar-se de edifício de quatro pavimentos ou mais;

b) tratar-se de área construída superior a 750,00m².

XIII o Município exigirá, nos casos previstos em lei, o projeto preventivo contra incêndios e o atestado de aprovação do projeto emitido pelo Corpo de Bombeiros, podendo, por particularidades de uso e ocupação, ser exigido dependendo da classificação da edificação, conforme art. 10 deste Código.

§ 1º O projeto hidro-sanitário será exigido para toda edificação servida de água.

§ 2º Todas as edificações em lotes com frente para logradouros que possuam rede de esgoto deverão, obrigatoriamente servir-se dessa rede.

§ 3º Quando a rua não tiver rede de água, a edificação deverá possuir poço adequado para seu abastecimento, devidamente protegido contra as infiltrações de águas servidas.

§ 4º Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica e filtro anaeróbio cujo efluente será lançado em poço absorvente (sumidouro) ou outra forma de tratamento mais adequado, levando-se em conta a capacidade de absorção do solo e o nível do lençol freático.

§ 5º Serão exigidos fossa séptica e filtro anaeróbio, sendo que o efluente poderá ser tratado através de:

a) sumidouro;

b) vala de infiltração;

c) vala de filtração;

§ 6º O sistema de tratamento deverá estar locado, preferencialmente, na frente do imóvel, prevendo uma futura rede de tratamento de esgoto.

§ 7º A fossa séptica, o filtro anaeróbio e o sumidouro, ou a vala de infiltração



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

ou a vala de filtração, deverão ficar a uma distância mínima de 15m de raio, de poços de captação de água situados no mesmo terreno ou em terrenos vizinhos e afastados no mínimo 1,50m das divisas de terrenos ou edificações.

§ 8º Em edificações com mais de um pavimento, os ramais de esgoto serão ligados à rede principal por canalização vertical (tubo de queda).

§ 9º Os ramais de esgoto dos pavimentos e de tubo de queda deverão ser de material impermeável resistente e com paredes internas lisas.

§ 10. Não será permitida a ligação de canalização de esgoto ou de águas servidas às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

§ 11. Os projetos estrutural e elétrico não serão analisados pela municipalidade, sendo exigida a respectiva A.R.T. devidamente registrada junto ao CREA/SC, bem como, uma cópia completa de cada projeto para arquivamento junto ao processo.

§ 12. As representações gráficas constantes do inciso X, alíneas “a” a “i” serão elaboradas em conformidade com as normas da ABNT.

§ 13. As folhas de projeto deverão seguir as normas da ABNT, quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, tornando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,00cm x 29,7cm, tamanho A4, tendo margem de 1,0cm em toda a periferia da folha, exceto na margem lateral esquerda a qual será de 2,5 cm para a fixação em pastas.

§ 14. No canto inferior da folha deverá constar selo com altura máxima de dez centímetros, que contemple no mínimo as seguintes informações:

- I designação do projeto;
- II designação dos desenhos na prancha;
- III numeração;
- IV escala;
- V data;
- VI endereço completo da obra;
- VII nome do proprietário, CPF e assinatura;
- VIII nome do responsável técnico pelo projeto, número de registro no CREA e assinatura;
- IX nome do responsável técnico pela execução, quando cabível, número de registro no CREA e assinatura.

§ 15. Os projetos deverão ser apresentados em cópias, tantas quantas forem necessárias ao requerente com, no mínimo, um jogo de cópias para o arquivamento na Secretaria de Infraestrutura, além de, na forma de arquivo digital, em modo somente leitura (protegido).

§ 16. As plantas de detalhes de arquitetura serão apresentadas na escala mais conveniente, a critério do autor.

§ 17. A escala não dispensará a indicação de cotas, as quais prevalecerão em casos de divergência.

II Ressalta-se que para edificações/construções que tenham sido executadas em áreas de preservação permanente- APP, não caberá a aplicabilidade desta normativa, mas sim as leis ambientais estaduais e federais em vigência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

Referências:

BOBBIO, Norberto. **O Positivismo Jurídico: Lições de Filosofia do Direito**. Trad.: Márcio Pugliese. Edson Bini, Carlos E. Rodriguez. São Paulo: Icone Editora, 1995.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-Lei N° 4.657**. Rio de Janeiro. Diário Oficial, 1942.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA, Poder Executivo. **Lei Complementar 22: Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de São João Batista**. São João Batista. Leis Municipais, 2009.

Taynan José da Cunha
Coordenador de Engenharia e Arquitetura
Secretaria de Infraestrutura