

A proposta de regularização de edificações em desacordo com o zoneamento volta a ser discutida em reunião extraordinária das comissões de Legislação e Urbanismo na próxima quarta-feira (2 de maio), com início às 15h30. Em debate, o Projeto de Lei Complementar 15/2018, de autoria da Prefeitura.

A proposta de regularização de edificações em desacordo com o zoneamento volta a ser discutida em reunião extraordinária das comissões de Legislação e Urbanismo na próxima quarta-feira (2 de maio), com início às 15h30. Em debate, o [Projeto de Lei Complementar 15/2018](#), de autoria da Prefeitura.

A ideia é permitir a regularização de construções pela Prefeitura nos casos de construções que tenham ficado irregulares com a Lei de Ordenamento Territorial ([LOT, LC 470/2017](#)), que entrou em vigor em 9 de janeiro de 2017. Isto é, apenas construções que tenham sido feitas até essa data poderiam contar com os benefícios da legislação. Com a regularização, a liberação de "habite-se" e de outras licenças seria uma das vantagens, por exemplo.

Em reunião que ocorreu na segunda-feira (24), vereadores anunciaram que devem fazer emendas ao PLC 15/2018, no sentido de ampliar o prazo para que os interessados iniciem o processo de regularização. Há debate também sobre possível redução no valor que deve ser pago pelos proprietários que queiram a regularização.

As ideias das emendas são resultado das [reivindicações surgidas de cidadãos que estiveram na audiência pública dedicada ao projeto na quarta-feira passada \(18\)](#)

O que está sendo proposto?

Caso o PLC 15/2018 se torne lei, construções anteriores a essa data que não estejam de acordo com normas da LOT quanto a gabarito, recuos e taxa de ocupação poderão ser regularizadas com a quitação de compensação financeira, que varia conforme o tamanho da área ocupada de forma irregular. Quanto maior essa área, maior o valor da compensação, que é medida na maioria dos casos por metro quadrado.

Os valores são determinados por Unidades Padrão Municipais ([UPMs](#)) ou frações de UPMs, índice reajustado mensalmente que é usado de base para o cálculo de multas, taxas e impostos municipais. Para a cotação de maio deste ano o valor está em R\$ 279.

Prazo

Ainda não havia consenso na última reunião de Legislação e Urbanismo sobre o prazo que deve ser dado para que o interessado faça o pedido de regularização. O PLC 15/2018 dá seis meses a partir da sanção da lei. Líder do governo na CVJ, o vereador Claudio Aragão (PMDB), defendeu um período de um ano. Já o presidente da Comissão de Legislação, Maurício Peixer (PR), defendeu que esse prazo deve ser de dois anos.

Por que o projeto?

O projeto, de autoria da Prefeitura, foi protocolado após as leis complementares [340/2011](#) e [445/2015](#)

(conhecidas como Cardozinho e Bento, respectivamente) serem consideradas inconstitucionais no ano passado em decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJ-SC), após denúncia do Ministério Público Estadual. A decisão partiu do entendimento de que houve vício de origem na criação das proposições. Isto é, o entendimento do TJ é de que esse tipo de projeto deveria partir do prefeito e não dos parlamentares, cabendo a eles o poder de decisão sobre a validade ou não da proposta.

E os processos de regularização já iniciados?

Representante da Procuradoria Geral do Município (PGM, órgão de assessoria jurídica da Prefeitura), o procurador Eduardo Buzzi pediu tempo para analisar a possibilidade de que processos de regularização iniciados com base nas Leis Cardozinho e Bento sejam analisados a partir da lei que vier a existir com o PLC 15/2018. A questão surgiu na audiência pública, em questionamento do advogado Israel Fabrício de Azevedo. Buzzi argumentou que é uma questão delicada porque isso poderia caracterizar descumprimento da ordem judicial que invalidou as duas leis.

Uma emenda ao PLC 15/2018 elaborada pelo vereador Ninfo König (PSB) pretende que os valores que já tivessem sido recolhidos dos acordos firmados com base na Lei Cardozinho fossem convertidos em créditos para o processo de regularização pela nova lei.

Redução dos valores

Como a lei segue o modelo das antigas Leis Cardozinho e Bento, o vereador Maurício Peixer (PR) mencionou o histórico daquelas legislações e expressou preocupação quanto aos valores propostos. Segundo o parlamentar, a lei pode não ter efetividade com os valores propostos atualmente. Peixer disse que perto de duas mil pessoas buscaram a regularização após a redução de alguns dos índices em 2015, o que na visão dele representou um sucesso.

O Diretor Executivo da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, Felipe Hardt, reafirmou o que já tinha expresso na audiência pública de que os valores foram pensados de forma a não incentivar a construção fora das normas para posterior regularização. Porém, o secretário da pasta, Jonas de Medeiros, disse estar aberto para ouvir uma proposta de alteração das comissões da CVJ.

Ainda antes das leis Cardozinho e Bento, desde 2007 há leis que preveem esse modo de regularização, como as leis complementares [235/2007](#) e [276/2008](#). Entre as leis de 2007 e 2008, houve redução de alguns índices pela metade. Já a Lei Cardozinho tornou a dividir os índices de taxa pela metade, sendo alguns escalonados pela Lei Bento.

O caso dos recuos laterais e de fundos é bastante útil para explicar a mudança dos valores ao longo da legislação. Na primeira lei, de 2007, o proprietário que desejasse regularizar uma construção que tivesse até 30% acima da metragem permitida, pagaria uma UPM para cada metro quadrado acima do permitido.

Em 2008, a taxa ainda era a mesma, mas construções que avançassem até 50% dos recuos laterais e de fundos poderiam ser regularizadas também, limitador que permaneceu nas leis posteriores e foi trazido para o PLC 15/2018. Já a Lei Cardozinho, em 2011, reduziu o valor da taxa para meia UPM por metro quadrado para o caso desses recuos. Esses números foram

mantidos pela Lei Bento em 2015. A proposta atual, porém, retoma o valor de uma UPM para cada metro quadrado.

Texto: Jornalismo CVJ