

O Plenário ouviu moradores nesta terça-feira (17) sobre projeto que restabelece meios para regularização de casas e prédios que tenham ficado irregulares desde que a LOT entrou em vigor, em janeiro de 2017. A regularização seria feita pela Prefeitura mediante compensação financeira a ser quitada pelos proprietários. Na audiência, munícipes pediram ampliação do prazo proposto para requerimento da regularização, além da diminuição dos valores de compensação.

O Plenário recebeu na noite desta terça-feira (17) audiência pública sobre o [Projeto de Lei Complementar 15/2018](#)

. A proposta, elaborada pela Prefeitura, pretende restabelecer mecanismo para regularização de casas e prédios que tenham ficado irregulares desde que a Lei de Ordenamento Territorial ( [LOT, Lei Complementar 470/2017](#) ) entrou em vigor, em janeiro do ano passado.

Essa regularização seria feita pela Prefeitura mediante compensação financeira a ser paga pelos proprietários. Na audiência, munícipes pediram maior prazo para regularização de imóveis, além da diminuição dos valores propostos para regularização.

A moradora Vilma Wollinger observou que os valores, especialmente nos casos que resultem em parcelamentos muito extensos, dificultariam procedimentos de averbação, o que traria dificuldades para, entre outras coisas, a compra, venda e aluguel de casas. Vilma também entende que o prazo proposto para a requisição da regularização é muito baixo e pediu ampliação como meio de facilitar a divulgação da possibilidade de regularização para outros munícipes.

O texto do PLC 15/2018, como está proposto, prevê seis meses após a publicação da lei para que os cidadãos peçam a regularização. Entre os valores, a taxa mais baixa é de ¼ de UPM para cada metro quadrado no caso de edificações que ultrapassem em até um metro a altura máxima permitida em um setor do zoneamento.

Diretor executivo da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, Felipe Hardt disse que os valores foram propostos pelo município de forma a não incentivar a execução de obras desconformes para serem regularizadas depois.

Os vereadores Maurício Peixer (PR), Claudio Aragão e Mauricinho Soares (ambos do PMDB) se comprometeram a debater com a Prefeitura a ampliação do prazo e negociar diminuição os valores propostos. Presidente da Comissão de Legislação, Peixer propôs 24 meses como prazo, a exemplo da lei anterior de regularização, atualmente declarada inconstitucional. Aragão propôs um prazo intermediário, entre seis e 24 meses, ainda a ser discutido com a Prefeitura.

Os parlamentares se propuseram ainda a retornar ao tema em breve e pediram participação da população nas reuniões das comissões. Uma data proposta é a próxima terça-feira (24), às 15h, quando ocorre reunião da Comissão de Urbanismo, ainda a ser confirmada.

### **O projeto**

Os proprietários das edificações irregulares poderão, se aprovada como está atualmente a proposta, firmar um termo de ajuste de conduta com a Prefeitura, no qual se comprometem a pagar uma compensação sobre o que tiver sido construído além do permitido. Na maioria dos casos, o valor incide sobre a quantia de metros quadrados excedentes.

Os valores de compensação são baseados na chamada Unidade Padrão Municipal ( [UPM](#) ), que é atualizada mensalmente, e variam conforme o tipo da irregularidade com a LOT. As principais são as irregularidades no coeficiente de aproveitamento do lote, na taxa de ocupação, no gabarito, nos recuos frontais, laterais e de fundo, no uso de platibandas nas divisas e no número de vagas de estacionamento em condomínios.

No caso de construção irregular sobre os recuos frontais, por exemplo, quando o avanço for de até 60%, o proprietário teria de pagar uma UPM (fixada em R\$ 279,09 para maio deste ano) para cada metro quadrado a mais de área construída. Para avanços até 30%, meia UPM para cada metro quadrado. Para casos de edificações que ultrapassem o gabarito máximo (altura máxima permitida para construção), quando ultrapassem menos de três metros do gabarito máximo, há gradações na compensação, como  $\frac{1}{4}$  de UPM,  $\frac{1}{2}$  de UPM e uma UPM inteira.

A faixa mais alta de compensação é a de redução das vagas de estacionamento. O texto prevê

que sejam cinco UPMs para cada vaga a menos. O artigo 77 da LOT define as regras para os estacionamentos.

Se o texto for aprovado na forma como está hoje, os interessados terão 180 dias após a lei entrar em vigor para solicitar a regularização. Além disso, os TACs só serão firmados para construções existentes até 9 de janeiro de 2017, dia que a LOT entrou em vigor. Outra exigência é que os terrenos não podem estar com um tipo de uso irregular para o zoneamento (uma indústria de grande porte num local em que ela não é permitida, por exemplo).

Há possibilidade de parcelamento do valor em 24 vezes quando o valor for até 50 UPMs (R\$ 13,9 mil), sendo 36 quando passar esse valor.

Uma vez quitada a compensação, o munícipe pode regularizar o terreno.

## **Destinação**

Os valores arrecadados com as compensações são destinados ao Fundo Municipal de Promoção e Desenvolvimento, sendo que 40% é voltado para melhoria de calçadas e praças e 60% para o programa de qualificação urbanística da Secretaria de Meio Ambiente.

## **Processos anteriores**

O PLC, chamado pelo Executivo de “Proposta de Lei de Regularização Construtiva” vem com o mesmo propósito que tinham as propostas que deram origem às leis Cardozinho (LC 340/2011, que instituiu benefício semelhante) e Bento (LC 445/2015, que expandiu o prazo para regularização que havia na Cardozinho).

Estas duas leis foram alvo de Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin) do Ministério Público estadual e julgadas inconstitucionais em abril do ano passado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina pelo entendimento de que houve vício de origem porque aquelas propostas

foram iniciadas por vereadores e não pelo prefeito.

O advogado Israel Fabrício de Azevedo pediu esclarecimento sobre como ficariam os processos de regularização protocolados com base nessas leis. Hardt disse que eles precisariam ser reprotocolados, e que outras soluções teriam de ser verificadas com a Procuradoria Geral do Município (PGM, órgão jurídico da Prefeitura). Aragão pediu ao representante da Sama que seja proposta uma emenda que valide os processos protocolados por aquelas leis.

## **Outras leis**

Já houve outras leis que asseguravam a possibilidade de realização do termo de compromisso, como as leis complementares 235/2007, 237/2007, 276/2008, 306/2009 e 314/2010.

Texto: Jornalismo CVJ