

São Bento do Sul, 19 de setembro de 2025

Ofício CONCIDE 052/2025

À

CÂMARA DE VEREADORES DE SÃO BENTO DO SUL

Exmo. Sr. GILMAR LUIS POLLUM

Nesta.

Ref.: Resposta ao seu Ofício 456/2025

Prezado Senhor:

Em resposta ao seu Ofício 456/2025, datado de 18 de setembro de 2025, solicitando análise técnica, considerações, recomendações e observações do Conselho da Cidade a respeito do Projeto de Lei cognominado “Regulariza São Bento”, temos a informar que fomos consultados pelo Executivo em momento anterior ao encaminhamento do referido projeto de lei para a Câmara.

A Câmara Técnica de Urbanismo deste conselho emitiu parecer a respeito desse PL, e este foi aprovado em reunião plenária do dia 13 de agosto de 2025. O parecer em questão continua refletindo nosso posicionamento, e o encaminhamos, em anexo, como resposta à sua solicitação.

Renovando votos de cooperação mútua entre o Legislativo e o Conselho da Cidade, sendo o que se apresentava para o momento, subscrecio-me,

Atenciosamente,

Rodrigo Matos da Silva

Presidente do Conselho da Cidade -
CONCIDE - de São Bento do Sul em 2025

CONSELHO DA CIDADE DE SÃO BENTO DO SUL - CONCIDE

Rua Jorge Lacerda, 75 - Centro - 89280-902 - São Bento do Sul - SC

47-3631-6142 - concide@saobentodosul.sc.gov.br

São Bento do Sul, 14 de agosto de 2025

Ofício CONCIDADE 034/2025

À

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

Sr. Bruno Seefeld

Nesta.

Ref.: Encaminha parecer

Prezado Senhor:

Vimos através deste responder à solicitação de parecer e manifestação do Conselho da Cidade acerca do projeto de lei de Regularização de Edificações, instituindo o programa “Regulariza São Bento”.

Conforme parecer da Câmara Técnica de Urbanismo deste conselho, aprovado na reunião plenária do dia 13 de agosto de 2025, o Conselho da Cidade manifesta parecer favorável ao projeto de lei, com as seguintes recomendações:

1)

Art. 3º, I:

Art. 3º Para fins de regularização, o tempo de existência da edificação será comprovado por, no mínimo, um dos seguintes documentos:

I – Registro da ortofoto de levantamento aerofotogramétrico e imagens geradas por mapeamento móvel constantes no GEOBENSUL;

Questiona-se como serão tratados casos em que as imagens se apresentem sombreadas ou duvidosas.

2)

Art. 5º Serão passíveis de regularização as edificações que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

(...)

II – Atendimento às condições mínimas de acessibilidade previstas na legislação vigente, excluindo-se as edificações unifamiliares.

Considerando que a norma de acessibilidade considera essas condições de acessibilidade de maneira integral, sugere-se que o texto esclareça e defina precisamente quais são essas condições. Também esclarecer as normas aplicáveis conforme a função do imóvel (residencial, comercial, industrial, etc.) Sugere-se também incluir a possibilidade de o interessado em regularizar seu imóvel apresentar um projeto de regularização de acessibilidade (fazendo uso, por exemplo, do conceito de Ajuda Técnica), possibilitando o acesso nos casos em que o atendimento integral às normas de acessibilidade é dificultado/impossibilitado. Sugere-se criar mecanismos para possibilitar o atendimento parcial às normas onde não é possível o atendimento integral, sem que isso incorra em insegurança jurídica para o poder público. Por fim, questiona-se como serão tratadas edificações multifamiliares individualizadas. Entende-se que elas deveriam ser listadas nos itens de exclusão.

3)

Art. 6º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

II – Estiverem localizadas em logradouros públicos, vias planejadas, área de risco, área não edificável, área pública destinada ao sistema viário ou área de especial interesse urbanístico;

Verificar a possibilidade de flexibilizar o limite permissível nos afastamentos ou alinhamentos prediais, incluindo uma faixa de tolerância de alguns centímetros. Sugere-se utilizar um critério percentual no cálculo para a margem de erro.

4)

Art. 12 A partir da análise e vistoria da Secretaria de Planejamento e da constatação da viabilidade da regularização em questão, conforme apresentada, os interessados poderão solicitar a emissão do Alvará de Construção, e após a apresentação da Certidão de apuração ou decadência do ISS, o Habite-se.

Considerando que se tratam de edificações existentes, sugere-se aplicar no processo de regularização uma Certidão ou Alvará de Regularização, ao invés do Alvará de Construção, o que facilitaria também o processo de regularização fiscal da obra.

5)

Art. 13 A concessão do Alvará de Construção não autoriza o uso do imóvel em desacordo com os critérios estabelecidos na Lei de Ordenamento Territorial (LOT) e não substitui o alvará de funcionamento, licenciamento ambiental ou outro licenciamento que se fizer necessário no âmbito da administração pública em suas diversas esferas.

Questiona-se se existirá alguma exigência relacionada à nova LOT nos processos de regularização. Ex: Número de vagas de estacionamento, ou critério de manobra interna, ou outros? Verificar também como a regularização da construção pode afetar o processo de regularização da atividade comercial, e se é possível fazer com que ambas ocorram de maneira concomitante. Dessa maneira, a legislação poderia abranger também os casos em que uma atividade passou a ser considerada inadequada conforme a Lei de Ordenamento Territorial, buscando maneiras de o proprietário conseguir regularizar esta situação também.

6)

Art. 14 Qualquer futura ampliação, reforma ou alteração de uso da edificação regularizada deverá observar a legislação urbanística vigente à época do novo pedido.

Questiona-se como serão tratadas, por exemplo, nos casos de edificações regularizadas no âmbito da presente lei, as ampliações verticais que façam uso de índices obtidos na primeira regularização. Exemplo: taxa de permeabilidade, afastamento frontal para ampliações verticais e outros. Os conselheiros consideraram um tanto fragilizado o texto deste artigo, e sugerem que seja revisto de maneira a esclarecer quaisquer dúvidas de interpretação que possam vir a surgir.

Além das sugestões supracitadas de alteração ao texto da lei, os conselheiros sugerem também:

- 1) Que seja considerada como condicionante no início do processo de regularização a apresentação do projeto arquitetônico completo, para constar nos registros e base de dados da Prefeitura.
- 2) Que seja exigida uma ART ou RRT de levantamento arquitetônico, para constar nos registros e base de dados da Prefeitura e indique a condição real da obra.

Renovando votos de cooperação mútua entre o Executivo e o Conselho da Cidade, sendo o que se apresentava para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

Rodrigo Matos da Silva
Presidente do Conselho da Cidade -
CONCIDADE - de São Bento do Sul em 2025

Parecer - Relatório da Reunião da Câmara Técnica de Urbanismo do Conselho da Cidade – CONCIDADE

Data da reunião: 16 de julho de 2025 às 09:00h, realizada em formato híbrido (presencial na sala de reuniões da Secretaria de Planejamento e Urbanismo sito à Rua Jorge Lacerda, 75 – Centro, e também por meio de videoconferência usando o aplicativo *Google Meet*).

Pauta 1: Minuta do Projeto de Lei de Regularização de Edificações – Regulariza São Bento

Os conselheiros presentes apresentaram diversas sugestões de alteração à minuta, que são listado a seguir:

1)

Art. 3º, I:

Art. 3º Para fins de regularização, o tempo de existência da edificação será comprovado por, no mínimo, um dos seguintes documentos:

I – Registro da ortofoto de levantamento aerofotogramétrico e imagens geradas por mapeamento móvel constantes no GEOBENSUL;

Questiona-se como serão tratados casos em que as imagens se apresentem sombreadas ou duvidosas.

2)

Art. 5º Serão passíveis de regularização as edificações que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

CONSELHO DA CIDADE DE SÃO BENTO DO SUL - CONCIDADE

Rua Jorge Lacerda, 75 - Centro - 89280-902 - São Bento do Sul - SC

47-3631-6142 - concidade@saobentodosul.sc.gov.br

(...)

II – Atendimento às condições mínimas de acessibilidade previstas na legislação vigente, excluindo-se as edificações unifamiliares.

Considerando que a norma de acessibilidade considera essas condições de acessibilidade de maneira integral, sugere-se que o texto esclareça e defina precisamente quais são essas condições. Também esclarecer as normas aplicáveis conforme a função do imóvel (residencial, comercial, industrial, etc.) Sugere-se também incluir a possibilidade de o interessado em regularizar seu imóvel apresentar um projeto de regularização de acessibilidade (fazendo uso, por exemplo, do conceito de Ajuda Técnica), possibilitando o acesso nos casos em que o atendimento integral às normas de acessibilidade é dificultado/impossibilitado. Sugere-se criar mecanismos para possibilitar o atendimento parcial às normas onde não é possível o atendimento integral, sem que isso incorra em insegurança jurídica para o poder público. Por fim, questiona-se como serão tratadas edificações multifamiliares individualizadas. Entende-se que elas deveriam ser listadas nos itens de exclusão.

3)

Art. 6º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

II – Estiverem localizadas em logradouros públicos, vias planejadas, área de risco, área não edificável, área pública destinada ao sistema viário ou área de especial interesse urbanístico;

Verificar a possibilidade de flexibilizar o limite permissível nos afastamentos ou alinhamentos prediais, incluindo uma faixa de tolerância de alguns centímetros. Sugere-se utilizar um critério percentual no cálculo para a margem de erro.

4)

Art. 12 A partir da análise e vistoria da Secretaria de Planejamento e da constatação da viabilidade da regularização em questão, conforme apresentada, os interessados poderão solicitar a emissão do Alvará de Construção, e após a apresentação da Certidão de apuração ou decadência do ISS, o Habite-se.

Considerando que se tratam de edificações existentes, sugere-se aplicar no processo de regularização uma Certidão ou Alvará de Regularização, ao invés do Alvará de Construção, o que facilitaria também o processo de regularização fiscal da obra.

5)

Art. 13 A concessão do Alvará de Construção não autoriza o uso do imóvel em desacordo com os critérios estabelecidos na Lei de Ordenamento Territorial (LOT) e não substitui o alvará de funcionamento, licenciamento ambiental ou outro licenciamento que se fizer necessário no âmbito da administração pública em suas diversas esferas.

Questiona-se se existirá alguma exigência relacionada à nova LOT nos processos de regularização. Ex: Número de vagas de estacionamento, ou critério de manobra interna, ou outros? Verificar também como a regularização da construção pode afetar o processo de regularização da atividade comercial, e se é possível fazer com que ambas ocorram de maneira concomitante. Dessa maneira, a legislação poderia abranger também os casos em que uma atividade passou a ser considerada inadequada conforme a Lei de Ordenamento Territorial, buscando maneiras de o proprietário conseguir regularizar esta situação também.

6)

Art. 14 Qualquer futura ampliação, reforma ou alteração de uso da edificação regularizada deverá observar a legislação urbanística vigente à época do novo pedido.

Questiona-se como serão tratadas, por exemplo, nos casos de edificações regularizadas no âmbito da presente lei, as ampliações verticais que façam uso de índices obtidos na primeira regularização. Exemplo: taxa de permeabilidade, afastamento frontal para ampliações verticais e outros. Os conselheiros consideraram um tanto fragilizado o texto deste artigo, e sugerem que seja revisto de maneira a esclarecer quaisquer dúvidas de interpretação que possam vir a surgir.

Além das sugestões supracitadas de alteração ao texto da lei, os conselheiros sugerem também:

- 1) Que seja considerada como condicionante no início do processo de regularização a apresentação do projeto arquitetônico completo, para constar nos registros e base de dados da Prefeitura.
- 2) Que seja exigida uma ART ou RRT de levantamento arquitetônico, para constar nos registros e base de dados da Prefeitura e indique a condição real da obra.

Pauta 2: Projeto de Lei de Doação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

Os conselheiros presentes manifestaram o posicionamento de que seria ideal a análise do Projeto de Lei em questão em conjunto com a regulamentação posterior, pois o conteúdo do PL é bastante condensado, sem entrar em detalhes quanto aos efeitos práticos de tal legislação. Ademais, opina-se pela necessidade de anonimato aos potenciais doadores, para que isso não se torne um veículo de promoção pessoal ou institucional. Os conselheiros manifestaram preocupação também quanto à fiscalização e controle social dos projetos doados, para garantir

CONSELHO DA CIDADE DE SÃO BENTO DO SUL - CONCIDE

Rua Jorge Lacerda, 75 - Centro - 89280-902 - São Bento do Sul - SC

47-3631-6142 - concidade@saobentodosul.sc.gov.br

sua qualidade e viabilidade. Os conselheiros opinam pela necessidade de participação do Conselho da Cidade, seja integrando a equipe que emitirá parecer conclusivo, conforme o art. 3º do referido PL, ou de maneira mais ampla, emitindo parecer opinativo e deliberativo sobre os projetos doados. Concluindo, ressalta-se a importância de tais projetos, que seja verificada sua acuracidade, e a necessidade de mitigar o risco de que eles acabem se mostrando como sendo baixa qualidade. Faz-se necessário também, qualquer que seja a fonte de tais projetos, que a Secretaria de Planejamento invista em projetos de qualidade.

Este relatório será apresentado aos demais membros da Câmara Técnica, via e-mail e *Whatsapp*, para eventuais correções e sugestões, e posteriormente encaminhado à reunião ordinária do Conselho no dia 13 de agosto de 2025. Estiveram presentes, além do Coordenador e do Relator abaixo assinados, os membros da Câmara e conselheiros Alessandro de Freitas, Elisson Rodrigo Maciel de Oliveira, Genival Lima Alves, Mauro Osowsky e Ruben Benedicto Pereyra.

Jucelino José Kellner

Coordenador da Câmara Técnica de Urbanismo do Conselho da Cidade – CONCIDADE de São Bento do Sul.

Odirlei Dias

Relator da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, Meio Ambiente, Infraestrutura, Urbanismo e Habitação – CONCIDADE