



**LEI N° 5289, DE 1° DE OUTUBRO DE 2025.**

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTITUINDO O “REGULARIZA SÃO BENTO”.

O PREFEITO

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre os critérios e procedimentos para a regularização de edificações construídas em desacordo ou sem o devido processo de licenciamento no Município, com base nas diretrizes do planejamento urbano e do interesse social, por meio do “Regulariza São Bento”.

**Art. 2º** Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações construídas e concluídas até agosto de 2022.

**CAPÍTULO II  
DOS REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REGULARIZAÇÃO**

**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;
- II – Imagens de satélite, para regiões sem imagens do GEOBENSUL.

**Art. 4º** Consideram-se irregulares, para os efeitos desta Lei, as edificações construídas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado, que por suas formas construtivas ou de implantação não se enquadram nos regramentos vigentes, independentemente de terem sido embargadas ou não.

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

- I – Condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade, instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em condições de pleno funcionamento e acessibilidade conforme laudo técnico profissional a ser apresentado pelo interessado:



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

- I – Forem ou foram construídas após agosto de 2022, conforme Art. 3º;
- 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;
- III – Estiverem em parcelamentos irregulares ou sem documentação que comprove a propriedade;
- IV – Ocuparem áreas de preservação permanente, consideradas suas variações ao longo do tempo ou as decorrentes do Estudo Técnico Socioambiental (ETSA);
- V - Terras públicas, exceto quando por iniciativa por ente público;
- VI – Estiverem em desacordo com o Código Civil

### **CAPÍTULO III** **DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO**

**Art. 7º** Deverá ser solicitada consulta Prévia, contendo:

- I - Requerimento padrão;
- II - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel atualizada;
- III - Imagem cadastral;
- IV – Croqui de Localização e Situação, destacando a edificação a ser regularizada.

**Art. 8º** Após Consulta Prévia o pedido de regularização deverá ser protocolado pelo proprietário ou seu representante legal, acompanhado da seguinte documentação:

- I – Requerimento padrão;
- II – Comprovação do tempo de existência da edificação, conforme o Art. 3º e Anexo I;
- III – Documento de Responsabilidade Técnica;
- IV – Projeto arquitetônico contendo:
  - a) Planta de situação - deverá caracterizar o lote pelas suas dimensões, distância à esquina próxima, indicação de pelo menos duas ruas adjacentes, orientação magnética, posição do meio fio, indicação de calçada acessível, postes, hidrantes, arborização e entrada para veículos no passeio público e;
  - b) Localização da edificação no lote - deverá caracterizar a localização da construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotados, bem como as outras construções existentes no mesmo, a orientação magnética;
  - c) Planta de cobertura;



- d) Planta Esquemática do perímetro de todos os pavimentos devidamente cotados externamente que detalhe com legenda e hachuras a edificação sendo que planta do pavimento térreo deve conter o projeto de calçada acessível, quando em via pavimentada;
- e) Fachada frontal;
- f) Um corte representativo, transversal a rua.

V – Declaração de anuênciia do condomínio, quando aplicável;

VI – Relatório técnico de irregularidades, assinado por profissional habilitado e pelo proprietário;

VII – Habite-se Bombeiros, quando necessário;

VIII – Declaração do Responsável Técnico e do proprietário referente ao sistema de tratamento de esgoto, seja ele individual ou ligado à rede pública de coleta de esgoto;

IX – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido.

**Art. 9º** Deverão ser analisados no projeto de regularização os índices urbanísticos, calçadas acessíveis e as exigências do Art. 5º, sendo passíveis de aprovação mesmo que com índices acima do permitido, desde que seja paga a contrapartida financeira exigida como medida compensatória.

**Art. 10** Os prazos de análise seguirão aqueles previstos no Código de Obras vigente.

**Art. 11** Os processos de regularização estarão sujeitos à auditoria pelo setor competente, desde o protocolo até a expedição do habite-se.

**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.

**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.

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

#### **CAPÍTULO IV** **DA CONTRAPARTIDA**



**Art. 15** No protocolo do processo de regularização, incidirão as taxas de análise de projeto, Alvará de Construção e Habite-se.

**Art. 16** Será devida contrapartida financeira compensatória proporcional à área excedente aos índices urbanísticos abaixo descritos, conforme segue:

I - Excesso de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, número de pavimentos e afastamentos laterais, de fundos e frontal: 20 (vinte) UFM's por m<sup>2</sup> excedente;

II – Para falta de área de vagas de estacionamento, conforme legislação vigente, deverá ser paga 240 (duzentos e quarenta) UFM's por vaga que faltar.

Parágrafo único. As taxas poderão ser aplicadas de forma cumulativa.

**Art. 17** Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira compensatória as edificações:

I – Cujos proprietários estejam cadastrados no Cadastro Único - CADÚNICO;

II – Cuja residência unifamiliar a ser regularizada seja seu único imóvel, com área de até 70,00m<sup>2</sup>.

III – De propriedade de associações de moradores ou entidade sem fins lucrativos que preste serviços de natureza social;

IV – De instituições públicas municipais, destinadas à atividade pública;

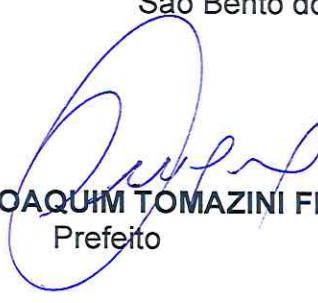
V – De interesse histórico, arquitetônico ou cultural reconhecido pelo COMPAH, desde que sua regularização seja autorizada e condicionada à restauração conforme legislação pertinente.

**Art. 18** Os valores arrecadados com a contrapartida financeira compensatória serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB.

**Art. 19** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

**Art. 20** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 1º de outubro de 2025.

  
ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO  
Prefeito



**TERMO DE SANÇÃO**

Projeto de Lei nº 115/2025

Considerando a constitucionalidade formal e material da proposição aprovada e a adequação ao interesse público, sanciono a Lei nº 5289, de 1º de outubro de 2025, que Dispõe sobre a regularização de edificações, instituindo o “Regulariza São Bento”.

São Bento do Sul, 1º de outubro de 2025.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO  
Prefeito