



MENSAGEM DE ENCAMINHAMENTO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Altera a Lei Complementar nº 164, de 21 de dezembro de 2016, que institui o Código de Obras e Edificações, e a Lei Complementar nº 233, de 20 de abril de 2023, que promove a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP), para regulamentar o uso de contêineres como técnica construtiva, estabelecer novas regras para a regularização de edificações existentes, ajustar normas relativas à construção de paredes cegas e dá outras providências.

Senhores Vereadores,

Encaminho, para apreciação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei em anexo, que propõe alterações na Lei Complementar nº 164, de 21 de dezembro de 2016, que institui o Código de Obras e Edificações, e na Lei Complementar nº 233, de 20 de abril de 2023, que promove a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP).

A presente proposta é fruto de um estudo conduzido por profissionais da Prefeitura e da iniciativa privada de Agrolândia, nas áreas de engenharia, arquitetura e direito. Com grande competência e dedicação, esses profissionais realizaram diversas reuniões e apresentaram sugestões valiosas, nas quais foram identificados os principais desafios que afetam a economia local e o crescimento ordenado.

Destaca-se, ainda, a importante contribuição do Núcleo Gestor de Planejamento Territorial (NGPT) na revisão dos trabalhos, cuja participação qualificou o processo e fortaleceu seu caráter colaborativo, garantindo maior legitimidade e coerência técnica ao conteúdo da propositura de lei.

Neste momento, a proposta em questão concentra-se em ajustes pontuais, com o intuito de mitigar as questões mais prementes. Em uma fase subsequente, à medida que os estudos se aprofundem, novas propostas poderão ser apresentadas.

Inicialmente, o projeto de lei tem como objetivo autorizar o uso de contêineres como uma solução construtiva, em sintonia com as novas tendências e técnicas da construção civil, oferecendo uma alternativa sustentável que pode ser aplicada em áreas industriais, residenciais, comerciais, serviços e produção rural.





O projeto, na sequência, trata da possibilidade de regularização das edificações irregulares, clandestinas ou parcialmente clandestinas, observando que, embora o Código de 2016 preveja a legalização das obras realizadas antes dessa data, ele não aborda adequadamente diversas especificidades técnicas das construções mais antigas, como o pé-direito, afastamentos, dimensões dos cômodos e outros parâmetros construtivos. Da mesma forma, edificações construídas após 2016, devido a diversas circunstâncias, apresentam particularidades que dificultam sua regularização.

Essa lacuna normativa tem imposto sérios entraves à concessão de alvarás de funcionamento para empresas que buscam se estabelecer nesses imóveis, uma vez que enfrentam dificuldades decorrentes da ausência do Habite-se, documento indispensável para o início das atividades empresariais.

O projeto também propõe a alteração dos valores e regras para a regularização onerosa e não onerosa, restringindo esta última a edificações públicas municipais, construções de entidades sem fins lucrativos voltadas ao interesse social e edificações unifamiliares, as quais serão submetidas a critérios específicos.

Estabeleceu-se, ainda, um novo prazo para a regularização das edificações, com data limite de conclusão da edificação ou do embargo da obra até 31 de agosto de 2025.

Por fim, foram alterados os §§ 2º e 3º do art. 90 do Plano Diretor, com o objetivo de proporcionar mais clareza sobre as permissões e restrições relativas à construção de paredes cegas nas edificações, alinhando a redação ao entendimento e à prática adotados pelos profissionais da Prefeitura, permitindo, quando autorizada, a construção até a divisa.

Essas, Senhores Vereadores, são as principais alterações previstas na propositura de lei, que têm como objetivo não apenas aprimorar o ordenamento urbano, mas também oferecer uma solução justa e eficaz aos moradores e empresários do município que desejam regularizar suas construções.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Casa Legislativa, solicitando sua aprovação.

Agrolândia/SC, 15 de agosto de 2025.

Gianfranco Christiano Mohr
Prefeito Municipal





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Altera a Lei Complementar nº 164, de 21 de dezembro de 2016, que institui o Código de Obras e Edificações, e a Lei Complementar nº 233, de 20 de abril de 2023, que promove a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP), para regulamentar o uso de contêineres como técnica construtiva, estabelecer novas regras para a regularização de edificações existentes, ajustar normas relativas à construção de paredes cegas e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Agrolândia, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições, submete a apreciação da Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º A Lei Complementar nº 164, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações e inclusões:

“Art. 33. As edificações irregulares, clandestinas ou parcialmente clandestinas poderão ser objeto de regularização, exclusivamente nas hipóteses previstas no art. 33-A desta lei, desde que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

.....
II - embargada e/ou concluída até 31 de agosto de 2025.
.....

§ 3º Para os fins desta Seção VI, entende-se por:

- a) edificação irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- b) edificação clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença; e
- c) edificação parcialmente clandestina: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.” (NR)

“Art. 33-A. É passível de regularização a edificação irregular, clandestina ou parcialmente clandestina que apresente uma ou mais das seguintes inconformidades:

I - taxa de ocupação superior ao limite permitido no Plano Diretor Participativo;





II - coeficiente de aproveitamento superior ao limite estabelecido no Plano Diretor Participativo;

III - número insuficiente de vagas para estacionamento de veículos estabelecido no Plano Diretor Participativo;

IV - afastamentos frontal, lateral e de fundo inferiores aos mínimos exigidos pelo Plano Diretor Participativo, não sujeitos a limite mínimo;

V - altura da edificação na divisa superior ao limite máximo exigido pelo Plano Diretor Participativo, com acréscimo de até 25% (vinte e cinco por cento);

VI - dimensões dos cômodos inferiores aos mínimos exigidos por esta lei, desde que não comprometam as condições de habitabilidade, ventilação, iluminação e uso adequado dos ambientes;

VII - pé-direito inferior ao mínimo exigido por esta lei, com redução de até 15% (quinze por cento) em relação à altura mínima estabelecida para o tipo de edificação e uso correspondente, medido verticalmente da superfície do piso acabado até a face inferior da laje estrutural ou, na ausência desta, até a face inferior do forro, desconsiderando vigas ou elementos estruturais aparentes;

VIII - formalmente irregular, mas integralmente compatível com os parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta lei e no Plano Diretor Participativo.

§ 1º Para fins de regularização, os limites mínimos de pé-direito previstos nesta lei não se aplicam aos ambientes destinados a varandas, depósitos ou espaços de uso similar.

§ 2º Nos casos de edificações com telhado de uma água, a medida do pé-direito para regularização será considerada no ponto central da construção.” (NR)

“Art. 33-B. A regularização prevista nesta lei será onerosa, mediante o recolhimento de valores calculados com base na Unidade Fiscal Municipal (UFM) vigente no exercício em que for protocolado o pedido de regularização, observados os seguintes critérios:

I - nas hipóteses de irregularidades descritas nos incisos I e II do art. 33-A desta lei, o valor a ser recolhido corresponderá a 15 (quinze) UFM por metro quadrado da área construída em desacordo;

II - na hipótese de irregularidade descrita no inciso III do art. 33-A desta lei, o valor a ser recolhido corresponderá a 50 (cinquenta) UFM por vaga de estacionamento não atendida;

III - nas hipóteses de irregularidades previstas nos incisos IV a VII do art. 33-A desta lei, o valor a ser recolhido corresponderá a 120 (cento e vinte) UFM por tipo de irregularidade constatada;





IV - na hipótese descrita no inciso VIII do art. 33-A desta lei, será devido o valor fixo de 200 (duzentos) UFM.

Parágrafo único. O valor total da regularização onerosa fica limitado a 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel constante do cadastro imobiliário da Prefeitura no momento do protocolo do requerimento.” (NR)

“Art. 34. O interessado em regularizar a edificação deverá protocolar no sistema do Município a seguinte documentação:

.....
II - matrícula imobiliária atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - (Revogado);

IV - projeto arquitetônico em formato PDF e em arquivo digital no formato DWG;

V - memorial de cálculo e detalhamento do sistema de tratamento de esgoto em formato PDF;

VI - projetos e documentos complementares em formato PDF, quando solicitados;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.), Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T.) ou Termo de Responsabilidade Técnica (T.R.T) do projeto e de execução de todos os projetos devidamente assinados;

VIII - laudo técnico que:

a) ateste que a edificação apresenta condições adequadas de segurança estrutural, estabilidade, higiene, salubridade, habitabilidade e acessibilidade, esta última excetuada para edificações unifamiliares;

b) comprove, de forma inequívoca, que a edificação foi concluída ou embargada antes de 31 de agosto de 2025; e

c) ateste que as dimensões dos cômodos, quando inferiores às estabelecidas por esta lei, não comprometem as condições de habitabilidade, ventilação, iluminação e uso adequado dos ambientes.

IX - atestado de aprovação do projeto preventivo contra incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros, exceto para edificações unifamiliares e edificações geminadas com acessos independentes;

.....
§ 1º Deverá constar, no selo do projeto, de forma expressa, a inscrição "Edificação existente – projeto para fins de regularização", bem como a indicação do material predominante utilizado na construção, como alvenaria, madeira, estruturas metálicas, entre outros.





§ 2º Após a aprovação dos projetos, para a emissão do respectivo Alvará de Construção, o interessado deverá protocolar na Divisão de Planejamento da Prefeitura 02 (duas) vias físicas de toda a documentação anteriormente protocolada para a aprovação do projeto.

§ 3º Caso o requerente não seja o proprietário do imóvel onde a edificação será regularizada, deverá anexar autorização expressa do proprietário, com firma reconhecida em cartório, concordando com a regularização pretendida, desde que a situação não configure, ainda que indiretamente, parcelamento do solo urbano em desacordo com a legislação vigente.” (NR)

“Art. 35. O Município terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para analisar o pedido de viabilidade de regularização e 30 (trinta) dias úteis para analisar o projeto, contados a partir da data de protocolo dos respectivos pedidos.” (NR)

“Art. 35-A. Sendo o projeto deferido, serão aplicados os valores da regularização onerosa prevista no art. 33-B desta lei, de forma isolada ou cumulada, conforme as irregularidades identificadas, para pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, salvo nas hipóteses de regularização não onerosa previstas no art. 38-A.” (NR)

“Art. 36. Não será passível de regularização a edificação que se enquadre em quaisquer das seguintes situações:

.....
III - localizada ou com avanço sobre logradouros públicos, passeios ou imóveis públicos em desacordo com as regras desta lei ou do Plano Diretor;

IV - localizada em faixa de domínio e/ou em faixa “non aedificandi” de rodovias estaduais sem autorização do órgão estadual competente;

V - situada em loteamento clandestino ou irregular;

VI - construção concluída ou embargada após 31 de agosto de 2025;

VII - requerente em débito com tributos municipais;

VIII - que não disponha de sistema de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes;

IX - que não atenda à legislação relativa à acessibilidade, exceto residências unifamiliares e edificações geminadas com acessos independentes;

X - que não possua atestado de Habite-se emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar, salvo no caso de residências unifamiliares e edificações geminadas com acessos independentes; ou

XII - que viole a legislação ambiental e/ou de vigilância sanitária.” (NR)

“Art. 37. (Revogado).” (NR)





“Art. 38. (Revogado).” (NR)

“Art. 38-A. Poderá ser requerida a regularização não onerosa para edificação:

I - unifamiliar, desde que seja o único imóvel do requerente localizado no Município de Agrolândia e que o valor venal apurado no exercício do pedido de regularização não ultrapasse o equivalente a 12 mil (doze mil) Unidades Fiscais do Município (UFM);

II - de propriedade do Município de Agrolândia; e

III - de propriedade de entidades sem fins lucrativos destinadas ao interesse social.” (NR)

“Art. 38-B. A regularização de que trata esta lei, seja onerosa ou não onerosa, não exime o proprietário, ou pessoa por ele autorizada, do pagamento das taxas previstas no Código Tributário Municipal relativas aos pedidos de viabilidade e à aprovação do projeto.” (NR)

“Art. 38-C. A regularização prevista nesta lei não implica o reconhecimento, por parte do Poder Público Municipal, de direito de propriedade sobre a edificação ou área regularizada.” (NR)

Art. 2º A Seção I do Capítulo IV da Lei Complementar nº 164, de 21 de dezembro de 2016, fica acrescida da Subseção I e dos arts. 56-A, 56-B, 56-C, 56-D e 56-E, com a seguinte redação:

“Subseção I
Do Uso de Contêineres” (NR)

“Art. 56-A. Fica permitida, em caráter permanente, a utilização de contêineres como técnica construtiva para fins industriais, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, de produção rural ou outros, desde que o projeto técnico seja previamente aprovado, nos termos desta lei.

§ 1º A utilização da técnica construtiva com contêineres deverá observar as seguintes condições:

- a) ter pé-direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- b) garantir proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico;
- c) respeitar, quando empilhados, o gabarito máximo de altura conforme o zoneamento determinado pelo Plano Diretor Participativo, sendo que cada contêiner será considerado como um pavimento para fins de cálculo; e





d) atender, conforme o uso proposto, as demais exigências previstas nesta Lei Complementar e no Plano Diretor Participativo quanto aos índices urbanísticos, áreas de estacionamento, áreas de uso comum, normas relativas à acessibilidade e demais especificações.

§ 2º Para fins do disposto no caput deste artigo, considera-se produção rural qualquer atividade ligada à agricultura, pecuária, extrativismo ou agroindústria.” (NR)

“Art. 56-B. Fica dispensada de alvará a utilização de contêineres como instalações provisórias em canteiro de obras, e a sua remoção deverá ocorrer no prazo de 30 dias após a conclusão da obra ou, a critério da fiscalização municipal, como condição para a emissão do Habite-se.” (NR)

“Art. 56-C. Para a análise prévia do projeto, além dos documentos exigidos no art. 9º e seguintes desta lei, deverá ser apresentado laudo técnico quando as áreas dos cômodos forem inferiores às mínimas previstas nesta lei, atestando que as reduções não comprometem a ventilação, iluminação, circulação e o uso adequado dos ambientes.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos contêineres destinados à produção industrial e rural.” (NR)

“Art. 56-D. As edificações que utilizarem contêineres como componente técnico construtivo serão tratadas de forma idêntica às demais técnicas construtivas para fins de cálculo dos tributos municipais.” (NR)

“Art. 56-E. A emissão do Habite-se para a utilização de contêiner como técnica construtiva não exige o interessado, por ocasião da solicitação do alvará de funcionamento do empreendimento, do cumprimento integral das normas legais aplicáveis à atividade pretendida em relação às características da estrutura.” (NR)

Art. 3º O art. 90 da Lei Complementar nº 233, de 20 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 90.
.....

§ 2º Para fins desta lei, entende-se por "parede cega" aquela que não possui qualquer tipo de abertura.

§ 3º A construção de parede cega será permitida apenas nos zoneamentos especificados no Anexo IV desta lei, e, quando autorizada, a construção poderá ser realizada até o limite da divisa, sem a necessidade de observar os afastamentos laterais e de fundo previstos no referido anexo.” (NR)

Art. 4º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA

Rua dos Pioneiros, 109 – CEP 88420-000 – Agrolândia/SC

Fone/Fax (47) 3534-4212 - www.agrolandia.sc.gov.br



Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Agrolândia/SC, 15 de agosto de 2025.

Gianfranco Christiano Mohr
Prefeito Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2025 15:17 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://ic.ipm.com.br/pt682b316eadf>.

