



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 exime 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.





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

