



Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE**  
*Município tricampeão nacional em alfabetização*  
*Capital Catarinense da língua alemã*

**LEI Nº 2.060, DE 1º DE DEZEMBRO DE 2023**

Dispõe sobre a regularização de construções consideradas irregulares e/ou clandestinas no Município de São João do Oeste e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO OESTE**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores votou e aprovou e que ele sanciona e promulga a presente lei:

Art. 1º Fica o Município de São João do Oeste autorizado a proceder a regularização das construções consideradas irregulares e/ou clandestinas, desde que estas apresentem condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitualidade e que tenham sido concluídas anteriormente à data de 15 de agosto de 2023.

§1º As características construtivas relativa às condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo serão todas contempladas e determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área contratado pelo requerente em conformidade com o disposto no art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 019 de 18 de dezembro de 2012.

§2º Quando possível, a edificação deverá adequar-se à legislação vigente, caso isto seja constatado impraticável pelo Setor de Engenharia e Arquitetura, deverá enquadrar-se ao disposto nesta Lei, sujeitando-se inclusive às penalidades previstas nesta norma.

Art. 2º Para os fins desta Lei considera-se:

I – construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – construção clandestina: obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença;

III – construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município;

Art. 3º A regularização de que trata esta Lei:

I – Não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação municipal vigente no tocante à atividade exercida no imóvel;

II – Não prejudica os direitos relativos às propriedades lindeiras;



Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE**  
*Município tricampeão nacional em alfabetização*  
*Capital Catarinense da língua alemã*

Art. 4º São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I – Edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

- a) recuos;
- b) afastamentos laterais e fundos
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro;
- f) dimensões de cômodos;

g) área de ventilação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

h) área de iluminação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima de vão;

II – Edificações de uso misto (residenciais/comerciais/serviços):

- a) recuos;
- b) afastamentos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro;
- f) dimensões de cômodos;

g) área de ventilação, com tolerância de até 30% da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo.

h) área de iluminação, com tolerância de até 30% da dimensão mínimo do vão;

i) número de box/abrigos para estacionamento, com tolerância de até 30% (trinta por cento) menor do mínimo exigido;





Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE**  
*Município tricampeão nacional em alfabetização*  
*Capital Catarinense da língua alemã*

j) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido.

III – Edificações de uso industrial, depósitos, galpões e telheiros:

a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índices de aproveitamento;

e) área de ventilação, desde que apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

f) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 40% (quarenta por cento) menor do mínimo exigido.

§1º Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento superior com altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, onde ele compromete-se a demolir a parte edificada sobre o recuo quando solicitado, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente sobre o lote.

§2º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral ou fundos, o proprietário deverá apresentar declaração, com firma reconhecida em cartório, dos vizinhos lindeiros, que ficará anexado ao processo, onde estes declaram que não se opõem pela irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

§3º Serão considerados para fins de cálculo de tolerância para os vãos de iluminação e ventilação dos ambientes: 1/8 para permanência prolongada (dormitórios e salas) e 1/10 permanência transitória (demais compartimentos).

Art. 5º Não serão passíveis de regularização, as edificações que:

I – apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei;

II – estejam localizados em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles;

III – estejam localizados em faixas não edificáveis junto aos cursos d' água, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações não licenciadas, faixa de APP (Áreas de Preservação



Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE**  
*Município tricampeão nacional em alfabetização*  
*Capital Catarinense da língua alemã*

Permanente), linhas de transmissão de energia de alta tensão e em áreas de riscos de acordo com o Estudo Técnico Sócio Ambiental e/ou situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;

IV – localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal;

V – que não possuem atestado de Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, exceto as edificações unifamiliares.

Art. 6º. A regularização em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal dependerá de prévia regularização do parcelamento do solo, obedecendo a Legislação Federal, Estadual e Municipal que dispõe sobre a matéria.

Art. 7º Para proceder com a regularização das edificações, o proprietário deverá apresentar a seguinte documentação no Setor de Engenharia e Arquitetura do Município de São João do Oeste:

I – requerimento contendo a qualificação do requerente, solicitando a análise, vistoria prévia e a localização da obra;

II – comprovante que a edificação é anterior à data de 15 de agosto de 2023;

III – matrícula atualizada do imóvel;

IV – certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

V – documento de responsabilidade técnica pela regularização da obra, com laudo técnico informando as condições da construção;

VI – licenças ambientais, quando for o caso;

VII – projeto arquitetônico da edificação, constando:

a) requerimento solicitando o alvará de regularização;

a) planta de situação;

b) planta de localização, constando no mínimo as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

c) planta baixa de todos os pavimentos das edificações;

d) dois cortes no mínimo, passando por locais que melhor identifique toda a edificação;

e) para projetos comerciais será exigido regularização conforme norma de acessibilidade NBR 9050;