



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO N.º 2/2025

Institui o “Programa Regulariza Schroeder”, que dispõe sobre a regularização de edificações irregulares ou clandestinas e dá outras providências.

JAIR BRIDAROLI, Prefeito Municipal de Schroeder, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber aos habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituído no Município de Schroeder o “Programa Regulariza Schroeder”, que visa autorizar a regularização de edificações irregulares ou clandestinas, localizadas em área urbana ou rural, executadas em desconformidade com a legislação urbanística municipal vigente, mediante observância das regras definidas na presente legislação.

§ 1º Não poderão ser contempladas pelo benefício desta Lei as edificações cuja execução tenha sido iniciada após a data de publicação desta Lei, ainda que parcialmente.

§ 2º As edificações regularizadas no âmbito deste programa serão registradas em banco de dados específico, para fins de controle e vedação de reincidência por parte dos mesmos responsáveis.

Art. 2º Para efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

I - regularização: o procedimento administrativo destinado a adequar edificações ou benfeitorias existentes às exigências da legislação urbanística, edilícia e ambiental vigente;

II - edificação irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

III - edificação clandestina: aquelas realizadas em terrenos privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais;

IV - edificação clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação, mudança de uso, fechamento de varandas de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município;

V - obra iniciada: aquela cujas fundações estiverem concluídas;

VI - obra concluída: aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada, proporcionando condições mínimas de uso e/ou



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

habitabilidade, contendo vedação, cobertura, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas (ou fonte alternativa similar);

VII - imóvel residencial unifamiliar: aquela edificação residencial para uma única família;

VIII - imóvel residencial multifamiliar: edificação com mais de uma unidade;

IX - imóvel de uso comercial ou não residencial: é aquele imóvel constituído de uma edificação com finalidade de explorar atividades empresariais, oferecendo estrutura para que essas ações possam ser realizadas, ou com unidades destinadas ao uso para fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial;

X - imóvel de uso misto: é aquele que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial;

XI - vedação: é aquela parede que na área interna possua reboco e na parte externa possua no mínimo o chapisco;

XII - edificação com irregularidade superveniente decorrente de parcelamento de solo: é aquela que as construções existentes sobre o imóvel mesmo que regulares, tornam-se irregulares após o parcelamento;

XIII - condições irreversíveis: são aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação;

XIV - imóvel predial: é a edificação predominantemente destinada a uso não residencial ou exclusivamente composta por três ou mais pavimentos sobre o solo, independentemente da finalidade.

Parágrafo único. Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto térmico, acústico, ventilação, ausência total de umidade, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I Do Município

Art. 3º Compete à Prefeitura de Schroeder, por meio de seus órgãos competentes, promover a regularização de edificações irregulares ou clandestinas, conforme as disposições



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

desta Lei e demais normas urbanísticas vigentes, em especial o Código de Obras, o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo e suas eventuais alterações ou substituições.

Art. 4º Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações que apresentem irregularidades relacionadas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - recuo frontal;

II - afastamentos laterais e de fundos;

III - taxa de ocupação;

IV - gabarito e altura máxima;

V - projeção de beirais, marquises, pérgolas, lajes técnicas, terraços e sacadas;

VI - abertura na divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), respeitado o direito de vizinhança em conformidade à Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

VII - projeção sobre o passeio público;

VIII - área de recreação;

IX - largura de acesso e circulação para pedestres e veículos;

X - construções sobre tubulações ou sobre faixa não edificável destinada a tubulação;

XI - taxa de permeabilidade.

Parágrafo único. Os critérios específicos quanto às dimensões mínimas, tolerâncias, recuos, faixas não edificáveis e demais parâmetros urbanísticos observarão as normas do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Obras e demais legislações urbanísticas municipais vigentes, aplicando-se, nos casos omissos, a regulamentação em vigor no Município de Schroeder.

Art. 5º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que apresentem condições mínimas de higiene, uso, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, excetuadas as hipóteses previstas no artigo 7º.

Art. 6º Para fins de regularização de edificações e benfeitorias, somente serão admitidas aquelas comprovadamente concluídas há mais de 5 (cinco) anos da data do protocolo, cabendo ao interessado, no ato da solicitação, demonstrar a existência da construção e a data de sua conclusão, por meio da apresentação de, no mínimo, um dos documentos indicados a seguir:



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

I - certidão emitida pelo Município de Schroeder, atestando a existência da edificação e a data de sua conclusão, devidamente registrada no cadastro imobiliário;

II - cópia do carnê de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, contendo o lançamento da benfeitoria;

III - comprovante de ligação de água, energia elétrica ou telefone com data superior a 5 (cinco) anos

IV - fotografias, recortes de jornais ou outros documentos que vinculem a existência da edificação à data declarada;

V - imagem aérea (Google Earth ou *software* equivalente) com data identificável;

VI - contrato de locação do imóvel que comprove a existência e/ou o tempo de conclusão da edificação, com firma reconhecida ou devidamente registrado à época do fato;

VII - declaração de, no mínimo, 3 (três) pessoas distintas do proprietário do projeto, de seu cônjuge e do técnico responsável, que ateste a existência da edificação e/ou o tempo de sua conclusão, com firma reconhecida ou devidamente registrada à época do fato;

VIII - documento que comprove a existência de empresa legalmente constituída no local, com o respectivo uso requerido, anteriormente à data limite para regularização.

§ 1º Somente poderão ser objeto de certidão de regularização os imóveis com até dois pavimentos acima do solo, admitindo-se subsolo e reservatório superior de água (caixa d'água) acima dos pavimentos, conforme disposto no Anexo Único desta Lei.

§ 2º Na análise do projeto de regularização, o Município poderá exigir a realização de obras de adequação que garantam condições mínimas de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento de medidas compensatórias.

Art. 7º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estiverem localizadas em logradouros e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;

II - estiverem situadas em faixas de domínio e em faixas não edificáveis de logradouros municipais, rodovias estaduais e federais;

III - estiverem inseridas em áreas de preservação permanente, salvo os casos previstos em Lei;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

IV - estiverem localizadas em faixas não edificáveis de linhas de transmissão de energia de alta e altíssima tensão;

V - forem incompatíveis com o zoneamento vigente quanto ao uso, categoria de uso ou atividade, salvo se, à época do início da construção, o uso era permitido ou se já possuam alvará de funcionamento;

VI - estiverem em loteamentos ou parcelamentos do solo considerados clandestinos ou irregulares;

VII - apresentarem risco ou causarem impacto à estabilidade, segurança, uso, habitabilidade, higiene ou salubridade;

VIII - desrespeitarem as normas de uso e ocupação do solo, salvo quando for comprovada a instalação da edificação por meio de documentação idônea;

IX - tiverem sido construídas em áreas classificadas como de risco;

X - ultrapassarem o limite máximo de 10% (dez por cento) da taxa de ocupação permitida pelo Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As edificações enquadradas na hipótese do inciso X deste artigo, poderão ser regularizadas mediante o pagamento de compensação mitigatória, cujo valor e condições serão fixados por regulamento.

Art. 8º Para as edificações de uso não residencial, a regularização fica condicionada à adaptação de elementos construtivos necessários ao atendimento das normas de acessibilidade em vigor.

Art. 9º Nos casos de regularização de edificações com abertura de vãos ou janelas situados na divisa do lote ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta, o interessado deverá apresentar ao Município termo de anuência formal, firmado pelos proprietários dos imóveis lindeiros, seus herdeiros e sucessores, com reconhecimento de firma e registro em cartório de títulos e documentos, declarando não se oporem à existência da abertura e isentando o Município de eventuais reivindicações futuras relacionadas ao afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

Parágrafo único. A averbação desse termo de anuência na matrícula do imóvel será facultativa, podendo ser requerida pelo proprietário após a conclusão do processo de regularização.

Art. 10 Nos casos de regularização de projeções de beirais, terraços, marquises, pérgolas, lajes técnicas ou sacadas sobre recuos obrigatórios ou logradouro público, o proprietário da edificação deverá firmar termo de compromisso com o Município, assumindo a obrigação de remover, às suas expensas próprias e sem direito a qualquer indenização, as partes da edificação que avancem sobre essas áreas, sempre que solicitado pelo Poder Público.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

Art. 11. Para a aprovação do projeto de regularização de edificação, o interessado deverá apresentar, no ato do protocolo, os seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

- a) qualificação do requerente;
- b) localização da construção irregular;
- c) solicitação de regularização da obra edificada;
- d) solicitação de vistoria prévia.

II - conjuntos de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria, áreas e índices urbanísticos de edificação projetada, constando os dados do responsável técnico e do proprietário da obra;

III - projeto do sistema individual de esgotamento sanitário, contendo a descrição, dimensionamento e localização de:

a) sistema de tratamento primário e secundário, composto, no mínimo, por fossa séptica seguida de unidade de pós-tratamento (filtro anaeróbio, sumidouro, vala de infiltração ou equivalente), conforme aplicável; em conformidade com a ABNT NBR 17076:2024;

b) sistema de pré-tratamento de águas cinzas gordurosas (pias de cozinha e similares), com a devida instalação de caixa de gordura, conforme exigido pela ABNT NBR 8160:1999. A saída da caixa de gordura deve ser conectada à fossa séptica ou à rede de esgoto, quando existir.

IV - atestado de regularidade emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, quando exigível;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), acompanhada do respectivo comprovante de pagamento, salvo quando a quitação estiver declarada no próprio documento;

VI - registro imobiliário (matrícula ou transcrição do imóvel) atualizado, com emissão inferior a 30 (trinta) dias da data do protocolo;

VII - nos casos em que o imóvel não esteja registrado em nome do proprietário do projeto, deverá ser apresentada autorização expressa para a realização da regularização, ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório, conforme modelo disponibilizado na Diretoria de Infraestrutura Urbana, ou outra que vier a substituí-la;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

VIII - comprovante de registro profissional do responsável técnico, expedido pelo respectivo conselho de classe (CREA, CAU ou CRT);

IX - cópia de documento oficial de identificação com foto e do CPF do proprietário do projeto;

X - comprovante de endereço residencial do proprietário do projeto;

XI - certidão negativa de débitos municipais (CND) relativa ao imóvel e ao proprietário do projeto, sendo ainda exigida a CND do proprietário do imóvel, quando este for pessoa distinta do proprietário do projeto;

XII - comprovante de endereço residencial do técnico do projeto com emissão inferior a 180 (cento e oitenta dias) dias da data do protocolo.

Parágrafo único. A regularização não autoriza novas ampliações fora das normas urbanísticas vigentes, devendo qualquer ampliação posterior ser licenciada nos termos regulares da legislação.

Seção II Dos Proprietários

Art. 12. Considera-se proprietário ou possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade, com registro em Ofício de Registro de Imóveis, ou documento hábil a comprovar a posse legítima.

Art. 13. O proprietário da obra, entendido como a pessoa física ou jurídica que figure como signatária do projeto de regularização ou detenha autorização do legítimo possuidor do imóvel, é responsável pela veracidade dos documentos apresentados, sendo certo que sua aceitação pelo Município não implica reconhecimento de qualquer direito real sobre a titularidade ou domínio do imóvel.

Art. 14 O proprietário da obra é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da obra, bem como pela observância das disposições constantes nesta Lei ou em outra legislação pertinente.

Seção III Do Responsável Técnico

Art. 15. O responsável técnico é o profissional habilitado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo Conselho Profissional, responsável pelo projeto arquitetônico, execução ou regularização da obra, bem como pela veracidade dos documentos apresentados.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 16. A Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana, através da Diretoria de Infraestrutura Urbana, ou outra que vier a substituí-la, será responsável pela análise e aprovação dos projetos de regularização de edificações, procedendo o enquadramento do imóvel nos termos desta Lei, com a emissão de parecer técnico e emissão da Certidão de Regularização.

Art. 17. A aprovação do projeto de regularização de edificação, nos termos desta Lei, fica condicionada ao atendimento das seguintes regras procedimentais:

I - o protocolo inicial será condicionado ao pagamento da taxa prevista na legislação municipal vigente para análise de projetos de construção de unidades residenciais, industriais ou parcelamento do solo, sendo a análise técnica iniciada apenas após a comprovação do pagamento;

II - caso os documentos apresentados na primeira análise estejam em desacordo com as exigências técnicas, o interessado terá o prazo de até 90 (noventa) dias corridos para apresentar nova versão do projeto, com as devidas correções, em formato digital (PDF), além de documentos complementares, sendo garantida uma única reanálise sem cobrança de nova taxa;

III - persistindo a inadequação na segunda análise, será cobrada nova taxa de análise, conforme a legislação municipal vigente;

IV - após a segunda reanálise, se o projeto ainda não atender às exigências técnicas e legais, o pedido será indeferido e o protocolo encerrado, sendo necessária a apresentação de novo requerimento, acompanhado de nova taxa de análise;

V - a emissão da Certidão de Regularização do Imóvel estará condicionada ao pagamento da taxa de aprovação de projeto, nos termos da legislação municipal vigente para alvarás de construção de unidades residenciais, industriais ou parcelamento do solo.

Art. 18. O protocolo será realizado através do setor de Protocolo da Prefeitura, podendo ser presencial ou *on-line*, devidamente acompanhados da documentação exigida nesta Lei.

Parágrafo único. O acompanhamento do requerimento será realizado através do protocolo *on-line*, disponibilizado pela Prefeitura.

Art. 19. O processo de regularização de edificações, seguirá o seguinte fluxo de processo:

I - recebimento do requerimento pelo protocolo central, com encaminhamento ao setor responsável para gerar a taxa conforme a presente legislação, encaminhando ao cadastro municipal após o pagamento da taxa;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

II - o cadastro municipal será responsável por verificar a matrícula, verificar o cadastro do proprietário do projeto, gerar o mapa do imóvel, gerar espelho do imóvel (código, englobamento e construções existentes), verificar a Certidão de Débitos do Imóvel e verificar situação de pagamento da taxa e encaminhar ao setor de Gestão Ambiental e Sustentabilidade;

III - a Gestão Ambiental e Sustentabilidade emitirá parecer ambiental, verificando o afastamento dos recursos hídricos, a necessidade de licenciamento ambiental dos empreendimentos, a necessidade de corte de vegetação e outras exigências relativas à legislação ambiental vigente, encaminhado a Defesa Civil;

IV - a Defesa Civil deverá analisar a vulnerabilidade, área de Alto Risco e alagamento, em atendimento a Lei Federal n.º 12.608, de 10 de abril de 2012, e demais critérios, encaminhando ao setor de análise de projetos;

V - o setor de análise de projetos fará a análise referente à aprovação do projeto para emissão da certidão de Regularização de Edificação, encaminhando, quando a natureza do imóvel exigir, ao setor de vigilância sanitária;

VI - o setor de Vigilância Sanitária, quando a natureza do imóvel exigir, atestará as condições sanitárias de acordo com a legislação vigente e procederá com a inspeção da edificação quando necessário, encaminhando a Diretoria de Infraestrutura Urbana ou outra que vier a substituí-la;

VII - a Diretoria de Infraestrutura Urbana, ou outra que vier a substituí-la, no setor competente, realizará a emissão da Certidão de Regularização de Edificação;

VIII - no ato de emissão da Certidão de Regularização de edificação, será emitida taxa de aprovação do projeto e cobrança do ISS Construção.

Parágrafo único. A paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias úteis, por culpa do interessado, acarretará o indeferimento e arquivamento automático do requerimento, anulando-se todos os atos administrativos praticados até então.

Art. 20. A tramitação dos processos de regularização obedecerá aos seguintes prazos máximos, contados da entrada do processo devidamente instruído:

I - análise documental inicial em até 15 (quinze) dias úteis;

II - vistoria técnica em até 30 (trinta) dias úteis após aprovação documental;

III - emissão da Certidão em até 5 (cinco) dias úteis após aprovação do projeto final.

§ 1º No caso de projetos que necessitarem de análise e pareceres mais detalhados de outros órgãos do Executivo, poderá ser prorrogado o prazo de análise, por igual período, mediante justificativa escrita.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

§ 2º Após a primeira análise do projeto pela Diretoria de Infraestrutura Urbana, ou outra que vier a substituí-la, caso haja alguma pendência, será emitida a análise com a lista de pendências a serem corrigidas. O processo deve ser retirado pelo proprietário da obra ou responsável técnico, corrigido e devolvido em um prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da emissão do documento de análise.

Art. 21. Comprovada qualquer inserção de dados ou informações falsas no processo administrativo, este será de plano encerrado, perdendo o interessado o direito de se utilizar das disposições desta Lei para qualquer construção, independentemente de responder criminalmente por seus atos.

Art. 22. A Certidão de Regularização de Edificação consistirá em documento administrativo, com validade como Alvará de Construção e Habite-se, contendo a regularidade da edificação, produzindo plenos efeitos perante os órgãos públicos e cartórios, inclusive para fins de registro, ligação de água e energia elétrica.

Parágrafo único. O Imposto Sobre Serviços (ISS) será devido para as edificações que forem regularizadas através da Certidão de Regularização de Edificação, nos termos da legislação tributária municipal vigente ou outra que vier a substituí-la.

Art. 23. A regularização da construção de que trata a presente Lei não isenta o interessado do cumprimento das demais obrigações ambientais, fiscais e tributárias.

Art. 24. A regularização das construções sobre as quais há questionamento na Justiça envolvendo direitos de propriedade, condomínio ou de vizinhança, ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos em que a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta municipalidade.

Art. 25. A regularização prevista nesta Lei não implica reconhecimento, por parte do Município, da propriedade, posse ou domínio útil, sob qualquer título, das dimensões ou da regularidade do lote.

Parágrafo único. A regularização não exime os proprietários de glebas parceladas, nem seus responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da legislação vigente sobre parcelamento do solo.

Art. 26. Ficam estabelecidas as seguintes isenções relativas ao pagamento das taxas para análise e aprovação dos projetos de regularização:

I - isenção do pagamento da taxa de análise do projeto de regularização:

a) para o proprietário de um único imóvel residencial, no qual resida, desde que a renda familiar dos residentes não ultrapasse 3 (três) salários mínimos vigentes à época do protocolo, e a área do terreno não exceda 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

b) para imóveis cedidos gratuitamente à União, ao Estado de Santa Catarina, ao Município ou a quaisquer entidades da administração indireta destes entes públicos;

c) para imóveis destinados a finalidades essenciais de entidades benéficas, sociais, educativas, culturais ou esportivas, que cedam gratuitamente o uso aos órgãos do Município, quando houver interesse público, desde que atendam aos requisitos previstos no artigo 14 da Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966;

d) para edificações situadas em imóveis públicos municipais.

II - isenção do pagamento da taxa de aprovação do projeto de regularização para os imóveis descritos nas alíneas “b”, “c” e “d” do inciso I deste artigo.

Art. 27. O Poder Público Municipal poderá negar, em ato fundamentado, a regularização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões e afronta as normas urbanísticas, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, saneamento básico, bem como afete as condições de trânsito, estacionamento, e nos casos de interesse público.

Art. 28. A apresentação gráfica do projeto de regularização deverá seguir o modelo técnico estabelecido no Anexo Único desta Lei, conforme exigido no inciso II do art. 10, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I - selo padrão, contendo:

- a) assunto;
- b) uso e atividade;
- c) material da obra;
- d) nome do(s) proprietário(s) da obra;

e) endereço da obra (número e nome de rua), devendo ser indicado, em caso de lotes confrontantes com mais de uma via, primeiramente, a via da entrada principal (a qual receberá a numeração);

- f) bairro;
- g) conteúdo da prancha;
- h) quadro com assinatura(s) do(s) proprietário(s):
 - 1. assinatura(s);



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

2. nome(s) e CPF para pessoa(s) física(s), ou nome(s) da(s) entidade(s) e CNPJ/MF, e nome(s), cargo(s) e CPF do(s) representante(s) legal(is) para pessoa(s) jurídica(s);

3. no caso de assinatura por procuração, indicar também o nome e CPF do procurador, e apresentar cópia da procuração;

i) assinatura(s) do(s) responsável(is) técnico(s), indicação da atividade (regularização), nome, título e número do registro no conselho de classe;

j) quadros para preenchimento da Prefeitura;

k) Quadro Estatístico (informações sobre o imóvel, índices urbanísticos, quadro de áreas), na prancha 01, do Anexo Único, desta Lei, contendo:

1. número(s) do(s) registro(s) imobiliário(s) (Matrícula ou Transcrição Imobiliária);

2. número(s) do(s) cadastro(s) imobiliário;

3. área(s) do(s) imóvel(is);

4. Taxa de Ocupação (TO), taxa de permeabilidade e área computável;

5. zoneamento e zona de especial interesse, se houver;

6. gabarito (número de pavimentos);

7. área a regularizar, e discriminada por pavimento e/ou edificação;

8. áreas existentes total, quando houverem;

9. área total;

10. quantidade de unidades autônomas e usos. Quando houver unidades existentes, especificar a(s) requerida(s) e as totais;

11. área(s) construída(s) e utilizada(s) em área de preservação permanente (requerida no processo), quando for o caso;

l) planta de situação (sem escala), deverá conter os seguintes itens:

1. representação do lote dentro da malha urbana, de acordo com o mapa oficial, com indicação do número e/ou nome de, no mínimo, 02 (duas) vias;

2. orientação do norte magnético;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

3. representação de elementos significativos, como: cursos d'água, faixa da linha de transmissão, entre outros;

4. indicação de ponto de referência e sua distância em relação ao imóvel, para imóveis rurais;

II - declaração de responsabilidade, na prancha 01, do Anexo Único, desta Lei;

III - planta de locação ou implantação (preferencialmente, em escala 1:200), demonstrando os seguintes itens:

a) representação do imóvel, com indicação das dimensões e confrontantes de acordo com Registro Imobiliário:

1. quando houver mais de um imóvel envolvido no processo, identificá-los pelos números dos registros imobiliários e representar a divisa entre eles em linha tracejada. Caso a representação dos imóveis não fique clara devido à sobreposição da representação das construções, poderá ser solicitada a representação de uma planta de matrículas;

b) representação da(s) via(s) que confronta(m) o imóvel com identificação contendo número e nome do logradouro, meio-fio, alinhamento predial, e cotas do(s) gabarito(s) oficial(is) (dimensão de leito e passeios);

c) representação e indicação das linhas de recuo frontal que devem ser respeitadas para todas as vias que confrontam o imóvel;

d) representação da projeção da(s) área(s) construída(s) requerida(s), com cotas totais;

e) representação das edificações existentes, se houver, com identificação conforme legenda numérica do quadro específico, e cotas totais;

f) hachura(s) nas áreas construídas, conforme legenda específica, identificando:

1. as áreas computadas e não computadas no cálculo da taxa de ocupação (TO), pelo padrão (desenho) da hachura;

2. as áreas existentes, pela cor da hachura, quando for o caso;

g) representação e indicação da projeção dos pavimentos, cobertura e demais elementos construtivos do projeto;

h) cotas dos afastamentos frontais, laterais e de fundos de todas as edificações e pavimentos representados, perpendicularmente em relação as divisas, e o(s) menor(es) afastamento(s) entre as edificações constantes no imóvel;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

i) nos casos de edificações junto às divisas do imóvel, prever e indicar parede cega e platibanda;

j) para os afastamentos inferiores ao mínimo permitido para possuir aberturas, prever e indicar parede cega em alvenaria ou similar;

k) representação, indicação e dimensionamento de elementos significativos, como: cursos d'água, ruas projetadas, tubulação com suas respectivas faixas não edificantes, APP, LMC, faixas de domínio e não edificantes de rodovias, faixa da linha de transmissão, entre outros;

l) indicação de projeção e cotas dos elementos que avançam sobre o recuo frontal ou passeio;

m) indicação da solução para o esgoto predial;

n) representação e dimensionamento do rebaixo de guia;

o) representação da(s) vaga(s) de estacionamento externa(s) (descobertas), cotada(s), numerada(s) continuamente, com indicação de uso, vaga(s) especial(is), corredores de circulação, área de manobra e acessos;

p) acesso de pedestres;

q) indicação do nível do solo, se necessário;

IV - planta(s) de perímetro (preferencialmente, em escala 1:200) de todos os pavimentos, demonstrando os seguintes itens:

a) representação dos limites do lote no pavimento térreo;

b) representação e identificação das unidades autônomas e/ou diferentes tipologias, hachuradas com legenda correspondente;

c) cotas parciais e totais da área construída do pavimento correspondente;

d) representação e indicação da projeção do pavimento imediatamente superior;

e) representação em vista e indicação do pavimento imediatamente inferior;

f) representação da(s) vaga(s) de estacionamento interna(s) (cobertas), cotada(s), numerada(s) continuamente e com indicação de uso, vaga(s) especial(is), corredores de circulação, área de manobra e acessos;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

g) hachura na(s) área(s) construída(s) de cada pavimento em sua respectiva planta de perímetro, identificando as diferentes tipologias representadas pelo padrão (desenho) de hachura;

h) indicação das linhas de visualização dos esquemas verticais;

V - esquemas verticais (na mesma escala da(s) planta(s) de perímetro), demonstrando a volumetria da edificação, com os seguintes itens:

a) indicação do(s) pavimento(s);

b) alturas parciais e totais da edificação;

c) cotas de nível, sendo 0 (zero) o nível do solo;

d) subsolo, quando houver;

e) limites do terreno, alinhamento predial, e recuo frontal;

f) identificação das unidades autônomas e/ou diferentes tipologias representadas, hachuradas com legenda correspondente;

g) hachura na(s) área(s) construída(s) de acordo com a(s) planta(s) de perímetro, identificando:

1. as diferentes tipologias representadas, pelo padrão da hachura;

h) representação e identificação dos elementos que sejam computáveis na altura total da edificação;

i) projeções sobre recuo frontal e/ou a calçada, com cotas de altura;

VI - quadro de legenda;

VII - quadros informativos, contidos no Anexo Único, nos seguintes casos:

a) quadro de edificações existentes, quando houver, com indicações de área, ano, uso (original e novo), material e situação legal;

b) quadro de assinaturas de outros proprietários da obra, quando necessário;

c) quadro de sanitários acessíveis, contendo a quantidade e indicação das unidades autônomas atendidas;

d) quadro de vagas de estacionamento para usos não residenciais, contendo o número de vagas de uso comum e especiais e área dos diferentes usos, quando for o caso;



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

§ 1º Devem ser apresentados, no mínimo, 02 (dois) esquemas verticais, sendo um transversal e outro longitudinal, representando todas as diferentes alturas da(s) edificação(ões).

§ 2º O projeto deverá observar o disposto no Código de Obras, no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento do Solo e suas eventuais alterações ou substituições e demais normas relativas às edificações em vigor, conforme declaração de responsabilidade constante na prancha 01, do Anexo Único, desta Lei, assinada pelo(s) proprietário(s) da obra e responsável(is) técnico(s).

Art. 29. A aprovação do projeto de regularização não exime o(s) responsável(is) técnico(s) e proprietário(s) da obra da obediência às leis em vigor, conforme declaração de responsabilidade, assumindo os mesmos a responsabilidade civil, administrativa e criminal, decorrente de eventuais prejuízos a terceiros.

Art. 30. Após a conclusão da análise e aprovação do processo de regularização, será gerada e disponibilizada no sistema eletrônico da Prefeitura a versão final dos projetos e documentos aprovados, em formato digital “PDF”, devidamente assinada com certificado digital, conforme padrões de autenticidade e integridade exigidos pela legislação vigente.

Parágrafo único. A versão aprovada dos projetos e documentos terá fé pública e servirá como referência oficial para quaisquer fins administrativos, urbanísticos e registrais.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no DOM/SC, nos termos do art. 2º, da Lei n.º 1.669, de 17 de junho de 2008, ficando revogada a Lei Municipal n.º 1676, de 26 de agosto de 2008.

Schroeder, 8 de julho de 2025.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

RONAN PAULO MINATTI
Presidente

ADILSON KLUCK
Vice-Presidente

KAUANA PESCHKE LANGE
Membro

Aprov. em única disc. em ____/____/____
SANCIONADO EM ____/____/____



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE SCHROEDER

ANEXO ÚNICO

