



MENSAGEM Nº 033/2026

Rio do Sul, 02 de abril de 2026

Senhor(a) Presidente,

Honrosamente submetemos a elevada consideração dos Nobres Edis dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA E INCLUI DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 487, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021, QUE INSTITUI O ALVARÁ FÁCIL”**.

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo promover a revisão e o aperfeiçoamento da Lei Complementar nº 487 de 13 de dezembro de 2021, que institui no âmbito do Município de Rio do Sul, o sistema de licenciamento simplificado de edificações denominado “Alvará Fácil”.

O referido instrumento foi concebido com base em diretrizes contemporâneas de gestão urbana, especialmente voltadas à desburocratização administrativa, à racionalização dos procedimentos de licenciamento edilício e à transferência de responsabilidade técnica aos profissionais legalmente habilitados, por meio de modelo autodeclaratório.

A experiência acumulada desde a sua implementação permitiu identificar que, embora o sistema tenha alcançado resultados positivos no que se refere à celeridade e eficiência administrativa, subsistem lacunas normativas, ambiguidades interpretativas e limitações operacionais, que justificam a presente revisão legislativa.

Nesse sentido, as alterações propostas decorrem de processo de análise técnica conduzido no âmbito da Administração Municipal, com participação da Comissão Permanente do Plano Diretor e do Conselho Consultivo do Plano Diretor, instâncias colegiadas que integram a estrutura de governança da política urbana municipal. As discussões realizadas nesses fóruns evidenciaram a necessidade de aprimoramento do marco normativo vigente, de modo a compatibilizar o modelo de licenciamento simplificado com as exigências de controle urbanístico e segurança jurídica.

Do ponto de vista técnico, verificou-se a necessidade de redefinição das tipologias edílicas passíveis de enquadramento no sistema de Alvará Fácil, com o objetivo de assegurar que o instrumento permaneça restrito a empreendimentos de baixo impacto urbanístico, evitando sua utilização indevida por empreendimentos de maior complexidade ou potencial de impacto sobre a infraestrutura urbana.

Ademais, as alterações propostas também refletem a diretriz da Administração Municipal no sentido de ampliar a aplicabilidade do sistema de Alvará Fácil para outros usos e tipologias, desde que mantidas as características de baixa complexidade construtiva e reduzido impacto urbanístico. Tal ampliação fundamenta-se na necessidade de conferir maior eficiência ao processo de licenciamento, sem prejuízo do controle urbanístico, permitindo que um número



maior de empreendimentos de pequeno porte se beneficie de procedimentos simplificados, ao mesmo tempo em que se preservam os parâmetros estabelecidos na legislação vigente e a adequada ordenação do território.

Adicionalmente, constatou-se a necessidade de aperfeiçoamento da redação normativa, especialmente quanto à eliminação de termos genéricos ou ambíguos, que podem comprometer a uniformidade de interpretação e aplicação da Lei Complementar pela Administração Pública e pelos profissionais responsáveis pelos projetos.

Outro ponto relevante refere-se à adequação das disposições relativas ao uso misto, de modo a permitir a coexistência de usos residenciais e comerciais de pequeno porte, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor e com princípios contemporâneos de organização do espaço urbano, sem prejuízo do ordenamento territorial e da mitigação de impactos urbanísticos. No âmbito do controle administrativo, destaca-se a necessidade de reforço dos mecanismos inerentes ao modelo autodeclaratório, especialmente por meio da previsão de procedimentos de auditoria e fiscalização posterior, garantindo que a simplificação do licenciamento não implique fragilização.

Nesse contexto, assume especial relevância as situações em que, durante a execução da obra, sejam constatadas divergências entre o projeto aprovado e a edificação executada, notadamente quando tais irregularidades não possam ser sanadas por meio de adequação física. Para esses casos, o projeto de Lei Complementar estabelece a possibilidade de celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), instrumento de natureza administrativa que visa à regularização da edificação mediante a adoção de medidas compensatórias proporcionais à irregularidade constatada.

Cumprir destacar que tais medidas possuem natureza jurídica de compensação urbanística, destinando-se à recomposição indireta dos efeitos decorrentes do descumprimento de parâmetros edilícios, não se confundindo com as penalidades administrativas previstas na legislação municipal.

Nesse sentido, o projeto explicita que a adoção de medidas compensatórias não afasta a incidência das penalidades previstas nos artigos 371 a 383 da Lei Complementar nº 163, de 2006, assegurando a preservação do regime sancionatório urbanístico como aplicado para os outros modos de aprovação, como Projeto Legal e Construção Civil.

Diante do exposto, o presente Projeto de Lei Complementar se justifica pela necessidade de aprimoramento do sistema de licenciamento simplificado, com vistas à ampliação de sua segurança jurídica, à melhoria de sua aplicabilidade prática e ao fortalecimento dos instrumentos de controle urbanístico no Município de Rio do Sul.

Por fim, certos de que, mais uma vez, será possível contar com o indispensável apoio dessa Egrégia Casa Legislativa, aproveitamos para reafirmar as mais elevadas expressões de consideração e apreço.



Atenciosamente,

MANOEL ARISOLI PEREIRA
Prefeito de Rio do Sul

Exma. Sra.

MARCELA BAPTISTA BAUMGARTEN DE OLIVEIRA
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº/2026

ALTERA E INCLUI DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 487, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021, QUE INSTITUI O ALVARÁ FÁCIL.

A Câmara Municipal decreta:

Art. 1º Fica alterado o inciso I do art. 1º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“I - orientar os processos de construção civil autodeclaratórios no município de Rio do Sul visando à progressiva adequação das edificações de baixo impacto, mediante responsabilidade técnica e autodeclaração de atendimento à legislação urbanística;”

Art. 2º Fica revogado o inciso V do art. 2º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021.

Art. 3º Ficam alterados o inciso II, incluídos os incisos III, IV e V, revogado o § 1º e incluído o § 4º do art. 4º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021:

“Art. 4º. ...

(...)

II - residenciais multifamiliares:

a) residências em série paralelas ao alinhamento frontal, com até 3 (três) unidades habitacionais e 2 (dois) pavimentos;

b) edifícios de apartamentos, de micro ou pequeno porte, com até 3 (três) pavimentos e até 10 (dez) unidades habitacionais.

III-residenciais multifamiliares/comerciais:

a) edifícios de apartamentos, com até 3 (três) pavimentos e até 10 (dez) unidades habitacionais, podendo possuir uso comercial de micro ou pequeno porte no pavimento térreo.

IV - comerciais e serviços:

a) unidades destinadas ao comércio, de micro ou pequeno porte.

V – industriais:

a) unidades destinadas à indústria, de micro ou pequeno porte.

(...)

§ 1º Revogado.

(...)

§ 4º Para análise do porte dos empreendimentos, considerar-se-á o disposto no artigo 523 da Lei Complementar nº 163, de 12 de dezembro de 2006.”

Art. 4º Fica incluída a alínea ‘c’ no inciso II e incluídos os incisos IV, V, VI e VII no art. 5º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021:

“Art. 5º....

II - ...



(...)

c) áreas sujeitas à supressão de vegetação nativa.

(...)

IV - residências transversais em série, edificações residenciais multifamiliares transitórias e edificações residenciais coletivas;

V - pólos geradores de tráfego e pólos geradores de ruídos;

VI - condicionadas à apresentação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança;

VII - de usos diversos, conforme art. 181 da Lei Complementar nº 163 de 12 de dezembro de 2006.”

Art. 5º Fica revogado o art. 6º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021.

Art. 6º Fica incluído o §1º no art. 7º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021:

“Art. 7º.

(...)

§1º O profissional técnico responderá civil, administrativa e penalmente pelas informações declaradas no processo de licenciamento realizado por meio do Alvará Fácil.”

Art. 7º Ficam alterados o caput e o §4º do artigo 10 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. A validade do licenciamento para obras concedidas no sistema declaratório deverá respeitar o artigo 109 da Lei Complementar nº 163 de 12 de dezembro de 2006.

(...)

§ 4º Caso não iniciada a obra no prazo de 18 (dezoito) meses, o processo será cancelado, sem possibilidade de revalidação.”

Art. 8º Fica alterado o §2º do artigo 11 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11.

(...)

§ 2º A auditoria de que trata o caput será realizada por amostragem, de forma contínua, devendo abranger, no mínimo, 10% (dez por cento) dos processos abertos ativos mensalmente.”

Art. 9º Fica alterado o artigo 15 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15. A distribuição dos processos de licenciamento e a designação do servidor responsável pela auditoria ocorrerão mediante rodízio, observando-se o fluxo das análises de rotina do setor.”

Art. 10. Fica revogado o inciso III do artigo 16 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021.



Art. 11. Ficam alterados os §§1º, 2º e 7º do artigo 17 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17.

(...)

§1º Caso se verifique discrepância nas informações prestadas ou irregularidades no licenciamento declaratório no momento da auditoria ou no momento da fiscalização, o servidor deverá suspender imediatamente o alvará emitido, concedendo prazo de 30 (trinta) dias úteis para o interessado apresentar a proposta de adequação, a ser executada em um prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a partir do aceite.

§2º Para fins de ciência do(s) interessado(s), será emitida notificação, preferencialmente por meio digital, pelo endereço de correio eletrônico (e-mail) cadastrado no Município ou por qualquer outro meio legal de notificação.

(...)

§7º Em caso de descumprimento da suspensão do alvará ou embargo da obra, será aplicada penalidade de multa ao proprietário ou infrator no valor de 150 (cento e cinquenta) UFM por dia, limitado a 5.000 (cinco mil) UFM.”

Art. 12. Ficam alterados os §§ 1º e 2º, incluídos os §§ 3º ao 10, e as Tabelas 1 e 2 no artigo 18 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021:

“Art. 18.

(...)

§ 1º Nos casos em que a discrepância entre a obra realizada e o projeto aprovado impeça sua reparação ou adequação, poderá o notificado, mediante análise da equipe técnica da Secretaria Municipal de Infraestrutura designada pelo Poder Executivo, propor termo de ajuste de conduta, requerendo a realização de medidas compensatórias para a legalização da obra.

§ 2º As medidas compensatórias previstas neste artigo não afastam a obra da incidência das penalidades estabelecidas nos artigos 371 a 383 da Lei Complementar nº 163, de 12 de dezembro de 2006.

§ 3º Na análise do processo, serão consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

§ 4º São medidas compensatórias para a regularização de edificações o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

§ 5º O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da Construção Civil, estabelecido pelo SINDUSCON-SC, e deverá obedecer aos índices das Tabelas 1 e 2 abaixo, os quais poderão ser cumulativos conforme a infração cometida:

Tabela 1. Irregularidades de uso residencial unifamiliar.

Tipo de infração	Área x CUB
1 - Acréscimo da taxa de ocupação	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB



2 - Acréscimo do índice de aproveitamento	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
3 - Acréscimo de gabarito	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
4 - Ocupação de recuo mínimo frontal	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
5 - Ocupação de recuos laterais e/ou fundos	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
6 - Vagas de estacionamento abaixo do mínimo exigido	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
7 - Altura parede cega superior ao permitido	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB
8 - Demais irregularidades mensuráveis	Área acrescida (m ²) x 0,50 CUB

Tabela 2. Irregularidades dos demais usos.

Tipo de infração	Área x CUB
1 - Acréscimo da taxa de ocupação	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
2 - Acréscimo do índice de aproveitamento	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
3 - Acréscimo de gabarito	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
4 - Ocupação de recuo mínimo frontal	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
5 - Ocupação de recuos laterais e/ou fundos	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
6 - Vagas de estacionamento abaixo do mínimo exigido	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
7 - Altura parede cega superior ao permitido	Área acrescida (m ²) x 2 CUB
8 - Demais irregularidades mensuráveis	Área acrescida (m ²) x 2 CUB

§ 6º O valor apurado poderá ser pago à vista ou parcelado nos termos do disposto no art. 75-A do Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 110, de 17 de dezembro de 2003.

§ 7º O pagamento poderá ser realizado por meio de dação em pagamento, nos termos da Lei Municipal nº 4.467, de 24 de outubro de 2006.

§ 8º Os valores serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual receberá, em conta específica e de acordo com as tabelas contidas no § 5º, até o limite anual correspondente a 40.000 UFM, sendo o excedente direcionado ao Tesouro Municipal.



§ 9º Após a quitação da primeira parcela da penalidade, o alvará de construção retomará sua validade.

§ 10º Não são passíveis de regularização as edificações que tenham sido executadas:

I - em áreas de risco, assim consideradas aquelas arroladas no Mapa Temático de Áreas de Risco elaborado Município;

II - em áreas alagadiças, conforme disposto no art. 478, inciso VII, alínea ‘a’ da Lei Complementar nº 163, de 12 de dezembro de 2006;

III - em áreas de preservação permanente;

IV - em áreas non aedificandi;

V - dentro das faixas de domínio de rodovias federais ou estaduais;

VI - fora dos limites do imóvel, mediante invasão de terrenos confrontantes ou da via pública;

VII - áreas sujeitas à supressão de vegetação nativa.”

Art. 13. Fica alterado o título da Seção II da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção II
Das Penalidades ao Profissional Técnico”

Art. 14. Ficam alterados o caput e o §§ 1º e 2º, revogado o § 3º, e incluídos os §§ 4º ao 9º, e as Tabelas 1 e 2 no artigo 20 da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021:

“Art. 20. Identificada a desconformidade do projeto arquitetônico com a legislação e normas vigentes ou à execução da obra em desconformidade com o projeto aprovado, o profissional técnico sofrerá penalidade correspondente à gravidade da infração cometida, com base nos critérios previstos nesta seção.

§ 1º As penalidades serão aplicadas resguardado o direito de ampla defesa e ao contraditório.

§ 2º Caso as irregularidades sejam meramente formais ou decorram de divergência subjetiva de interpretação, a Secretaria Municipal de Infraestrutura, por intermédio de sua Equipe Técnica designada, poderá aplicar as penalidades cabíveis mediante decisão fundamentada.

§ 3º Revogado.

§ 4º O cálculo do valor da penalidade será baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da Construção Civil, estabelecido pelo SINDUSCON-SC, e deverá obedecer aos índices das Tabelas 1 e 2 abaixo, os quais poderão ser cumulativos conforme a infração cometida:

Tabela 1. Penalidades ao profissional técnico do projeto.

Tipo de infração	CUB
1 - Ausência ou incompatibilidade de informações nos documentos e no projeto arquitetônico	1 CUB
2 - Documentação em desacordo com o	1 CUB



exigido em lei	
3 - Índices Urbanísticos Excedentes	1 CUB
4 - Ausência de elementos que interferem no espaço público (raio de concordância, rebaixo de meio-fio)	1 CUB
5 - Inobservância de áreas com restrições, conforme art. 5º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021	1 CUB
6 - Omissão ou falseamento de informações para contornar à exigência legal	1 CUB

Tabela 2. Penalidades ao profissional técnico da execução.

Tipo de infração	CUB
1 - Execução da obra em desacordo com o projeto arquitetônico apresentado	1 CUB
2 - Ausência de elementos exigidos em lei	1 CUB
3 - Índices Urbanísticos Excedentes	1 CUB
4 - Ausência de elementos que interferem no espaço público (raio de concordância, rebaixo de meio-fio)	1 CUB
5 - Inobservância de áreas com restrições, conforme art. 5º da Lei Complementar nº 487, de 13 de dezembro de 2021	1 CUB
6 - Omissão de informações para contornar à exigência legal	1 CUB

§ 5º O valor apurado poderá ser pago à vista ou parcelado nos termos do disposto no art. 75-A, do Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Complementar n. 110, de 17 de dezembro de 2003.

§ 6º Nos casos de aplicação de penalidades ao profissional técnico, será considerado reincidência o cometimento de nova infração da mesma natureza no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da última penalidade aplicada.

§ 7º Constatada a reincidência dentro do prazo mencionado, o valor da multa aplicada será elevado ao dobro, ficando o profissional técnico impedido de



protocolar novos processos de licenciamento autodeclaratório por igual período.

§ 8º Caso o profissional técnico permaneça por 24 (vinte e quatro) meses consecutivos sem cometer nova infração, eventual penalidade futura será considerada como infração primária, não incidindo a majoração por reincidência.

§ 9º Constatada a gravidade da infração ou a reincidência de condutas que infrinjam a legislação urbanística e as normas técnicas vigentes, o Município oficializará o respectivo conselho de fiscalização profissional (CREA ou CAU), mediante o envio do relatório de auditoria e do auto de infração, para a apuração de responsabilidade ética e disciplinar no âmbito do órgão de classe.”

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

GABINETE DO PREFEITO

02 de abril de 2026.

MANOEL ARISOLI PEREIRA

Prefeito do Município de Rio do Sul