

Prefeitura Municipal de Itajaí
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Comissão de Análise de Processo de Regularização - CAPR

Manual de Regularização de Obras

Sumário

- 01** Requisitos para o protocolo
- 02** Documentos necessários
- 03** Documentos complementares
- 04** Do Protocolo
- 05** Do Procedimento
- 06** Cálculo da multa
- 07** Observações

Requisitos

- Aplica-se a obras ou construções irregulares ou clandestinas, existentes ou concluídas, até a data de **31 de dezembro de 2022**.
- A obra ou edificação deverá infringir algum dos seguintes índices urbanísticos: **coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura da edificação, número mínimo de vagas de estacionamento, área de lazer mínima, construção no recuo frontal, lateral ou fundos**.
- Caso a obra não infrinja qualquer um dos índices urbanísticos acima, deverá ser regularizado através do procedimento convencional. Assim, deverá solicitar “Aprovação de projeto arquitetônico”, “Licença de Construção” e posteriormente o “Habite-se”, todos via Aprova Digital.

Não é passível de regularização

Edificações tombadas, localizadas em áreas de preservação ambiental [APP], situadas em áreas non aedificandi, dentre outras situações previstas no artigo 21 e 22 da LC 429/2023.

Documentos necessários

- 01** Projeto arquitetônico completo, as built
- 02** Laudo técnico
- 03** Matrícula atualizada do imóvel
- 04** Documento de identificação do proprietário
- 05** Consulta prévia
- 06** ART ou RRT
- 07** Alvará de autônomo ou de funcionamento no município
- 08** Dados referentes ao imóvel, proprietário e edificação.
- 09** Documento comprobatório de que a obra ou edificação é anterior a 31/12/2022.
- 10** Comprovantes de pagamento referente as taxas e multa
- 11** Levantamento fotográfico da edificação

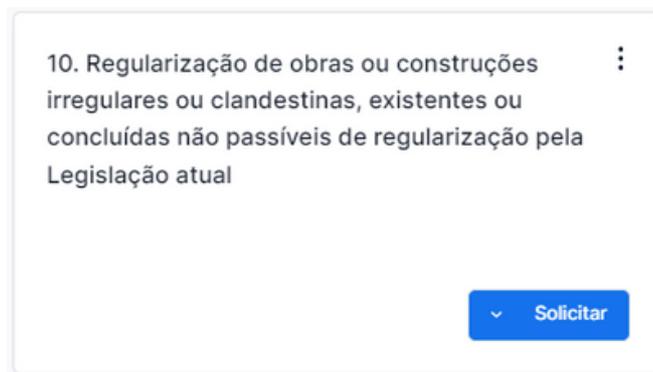
Documentos complementares

Ainda, a depender da circunstância, poderá ser solicitado documentos complementares, tais como:

- 01** Licenciamento ambiental
- 02** Parecer da COMAER, DEINFRA ou autopista
- 03** Parecer do departamento municipal de engenharia de trânsito
- 04** Parecer do patrimônio histórico
- 05** Anuência dos vizinhos confrontantes, quando ocorre invasão de recuos lateral e fundos.

Do Protocolo

- 01** Acesse o site <https://itajai.aprova.com.br/> e crie seu *login*
Quando logado, clique em  e solicite o processo do tipo:



- 02** Preencha todos os *cards* conforme orientações na lateral
- 03** Recolha os valores referentes a taxa de expediente e apresente o comprovante através da caixa de mensagens do processo.
- 04** Após enviar para análise, o processo será encaminhado ao devido setor para verificação das informações, documentos e projetos apresentados.

Procedimento

1 Análise de projeto

- Após enviar para análise, o processo será encaminhado ao setor de Análise de Projeto, em que será verificadas as informações, documentos e projetos apresentados.
- Caso o processo tenha cumprido com todos os itens mínimos estabelecidos na legislação, o processo será encaminhado ao setor de Vistoria.
- O agendamento da vistoria pode ocorrer pelo Aprova Digital ou contato telefônico.

2 Vistoria

- No local será feita a verificação da edificação com relação ao projeto *as built* apresentado, bem como aos demais critérios estabelecidos na LC 429/2023
- O processo poderá retornar para ajustes nas informações, documentos ou quaisquer outros pontos identificados. Também, após esse procedimento, poderá ser identificada a necessidade do parecer de outros órgãos.

3 Homologação

- Será calculado o valor da multa compensatória nos termos dos artigos 23 e 24 da LC 429/2023.
- O infrator será **notificado digitalmente** com o valor da multa bem como com o memorial de cálculo. Após a ciência, será feito o lançamento e recolhimento. A multa poderá ser parcelada em até 12x, com algumas regras.
- Após a quitação, o processo será deferido e emitido o “Certificado de Regularização”.
- Ainda, **DEVERÁ** solicitar processo de **HABITE-SE** via Aprova Digital para concluir o procedimento de regularização do imóvel na Prefeitura.

Cálculo da multa

A forma de cálculo pode ser verificada no capítulo IV da Lei Complementar 249/2023.

- 01** O primeiro passo é cálculo da “Base da Multa Compensatória” ou BMC, utilizando as tabelas em anexo do Código Tributário de Itajaí para o levantamento dos índices

$$\text{BMC} = \text{VMQ} \times \text{FT} \times \text{FV} \times \text{FS} \times \text{FA} \times \text{FI} \times \text{FU} \times \text{FL}$$

BMC: Valor Base da Multa Compensatória (R\$/m²);

VMQ: Valor do Metro Quadrado de Construção (Tabela II, LC 20/2002);

FT: Fator de Correção quanto à Topografia (Tabela III, LC 20/2002);

FV: Fator de Correção quanto à Largura da Via (Tabela IV, LC 20/2002);

FS: Fator de Correção quanto à Situação do Lote (Tabela V, LC 20/2002);

FA: Fator de Correção quanto ao Acabamento (Tabela VI, LC 20/2002);

FI: Fator de Correção quanto à Idade da Edificação (Tabela VII, LC 20/2002);

FU: Fator de Correção quanto ao Tipo de Uso (Tabela VIII, LC 20/2002);

FL: Fator de Correção quanto à Localização (Tabela II, Anexo I desta Lei Complementar).

- 02** O segundo passo e final é o cálculo do “Valor da multa compensatória” (VMC). É dado pelo produto do BMC pelo somatório da área de cada infração ponderada pelo seu respectivo coeficiente, descrito na Tabela 1 do Anexo da LC 429/2023.

Ao lado do *card* 01 do processo no Aprova Digital, a CAPR disponibilizou uma ferramenta para simulação do valor da multa.

Observações

- A comunicação entre o profissional e a Prefeitura é feita preferencialmente através do Aprova Digital, usando a caixa de mensagens do processo.
- Acompanhe a tramitação do processo acessando a plataforma ou pelas notificações enviadas por e-mail.
- O valor da multa poderá ser SIMULADA através de uma calculadora disponibilizada no *Card 01* do processo. A inserção de informações não gera qualquer obrigação.
- Verifique se o processo retornou para a sua caixa do Aprova Digital para ajustes. Envie para análise após as adequações.
- Para mais informações, acesse na íntegra a Lei Complementar 429/2023, [clikando aqui](#).
- Após o deferimento do processo de regularização **DEVERÁ ser requerido o habite-se**, também por meio do Aprova Digital.