



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Projeto de Lei Complementar N 7/2025

“Altera a Lei Complementar nº 008, de 06 de fevereiro de 2002, que Instituiu o Código de Obras do Município de Itapema, e dá outras providências; Altera a Lei Complementar nº 011, de 06 de fevereiro de 2002, que dispõe sobre o zoneamento e o uso do solo do Município de Itapema; Altera a Lei Complementar nº 113 de 05 de agosto de 2022, que "Cria as Operações Urbanas Consorciadas que especifica, e dá outras providências e Altera a Lei Complementar nº 143, de 30 de dezembro de 2024, que dispõe sobre a revisão do plano diretor do Município de Itapema, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Itapema, Estado de Santa Catarina, no uso da atribuição que lhe outorga o art. 42, III da Lei Orgânica Municipal, encaminha à Câmara Municipal de Itapema(SC), o seguinte.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Art. 1º A Lei Complementar nº 008/2002, passa a vigorar com as seguintes modificações:

.....

Art. 14. Em caso de discordância entre as medidas da matrícula do imóvel e as medidas reais do terreno in loco, o proprietário deverá regularizar a situação nos órgãos competentes (Ofício de Registro de Imóveis), até a emissão do alvará, não impedindo por sua vez a análise e aprovação do projeto arquitetônico.

.....

Art. 16. Nas construções existentes nos logradouros ou locais para os quais seja obrigatório o recuo frontal, lateral e fundos, não serão permitidos obras de construção, reconstrução parcial ou total, modificações e acréscimos que não respeitem os afastamentos pertinentes.

Parágrafo único. Serão passíveis mediante ao conselho da cidade as obras que sejam necessária à melhoria da qualidade sanitária da edificação, desde que estas objetivem dotar de elementos que aumentem a vida útil da construção já existente e não ocupem o passeio público ou áreas externas ao domínio de sua propriedade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 17. O Projeto Itapema Legal, que regulamenta o novo Processo Administrativo de Aprovação de Projetos, Regularização, Reformas, Ampliações, Demolições e Vistorias Finais de Edificações, uniformizando e adotando critérios específicos, levando em consideração apenas os requisitos urbanísticos, restando as demais responsabilidades sobre projetos e execução da obra ao responsável técnico contratado devidamente habilitado pelo respectivo conselho profissional.

Art. 17-A.....

II. duas (02) vias do Projeto Itapema Legal para projetos físicos ou apenas uma (01) via para projetos digitais, podendo ser apresentado na entrada de projetos somente uma via para análise, sem firma reconhecida na Declaração de Responsabilidade e, logo após aprovação do Projeto Itapema Legal, deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano a 2ª via com a Declaração de Responsabilidade para os projetos físicos, com firma reconhecida do proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução, ficando esta via na posse do Município;

I. Uma (01) via do memorial descritivo com padrão de acabamento;

IX - Unificação e retificação dos lotes quando:

a) Em caso de dois ou mais lotes, é necessário a apresentação do projeto de unificação de áreas, antes da emissão da emissão.

b) Em caso de divergência nas dimensões do lote no local com as dimensões da matrícula do imóvel, o mesmo ser retificado a respectiva matrícula junto ao Ofício de Registro de Imóveis, antes da emissão do alvará..

Art. 17-B.....

I. - Regularização.....

Art. 17-C.....

II.....

a. área pública (quando houver) e inclinação do passeio.

Art. 17-N O Projeto Legal hidrossanitário, conforme modelos estabelecidos em Decreto, constituído pelas seguintes peças gráficas que deverá constar de:



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



I - Planta Baixa do pavimento térreo e/ou implantação no formato projeto arquitetônico “Itapema Legal”, com marcação do terreno contendo:

- distribuição da rede hidrossanitária;
- dimensão das tubulações;
- locação, detalhes e dimensionamento das Caixas de Inspeção e de Gordura;
- locação da rede predial pluvial com lançamento na sarjeta da rua;
- indicação do ralo na lixeira interligado a rede pluvial de esgoto;
- locação e dimensionamento do sistema de tratamento do esgoto sanitário de acordo com as normas vigentes da ABNT
- locação/detalhe/dimensionamento/manual de operação e manutenção do sistema de reservatório pluvial.

Art. 18.....

VIII - Matrícula atualizada do terreno e sua cadeia documental de propriedade.

Art. 20. Todas as folhas do projeto deverão conter a assinatura do proprietário ou possuidor legítimo constando seu CPF ou CNPJ e do autor do projeto constando seu número de registro no CREA ou no CAU.

Art. 21.....

§ 1º A Secretaria de Planejamento e Urbanismo terá um prazo máximo de 30 dias úteis para análise de projetos Arquitetônico, contados do primeiro dia útil posterior à movimentação do protocolo por parte do interessado.

Art. 22. (revogado)

Art. 24.....

§ 1º - Se a alteração realizada durante a execução da obra, após o seu licenciamento, estiver em desacordo com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal através de seu órgão competente embargará a obra até que esta atenda as exigências regulamentadas ou através de um novo protocolo de regularização atendendo a Lei Municipal nº 4423/2023.

Art. 25.....

I. - comprovante de pagamento das taxas previstas nos arts. 38 e 41, ambos da Lei nº 3.000, de 05 de dezembro de 2011 e demais taxas pertinentes.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 70-B Serão obrigatoriamente mistas as edificações localizadas na orla marítima do Município, quando houver logradouros ou parques lineares, com o atendimento das seguintes condições:

I - revogado;

II - Destinação de no mínimo 30%(trinta por cento) do pavimento térreo para salas comerciais.

.....
Art. 215.....

.....
VIII - Nas edificações será permitida no pavimento térreo, a ocupação da área compreendida entre a linha de muro e a edificação, parte integrante do recuo frontal, somente para uso áreas permeáveis, jardins, piscina, equipamentos de lazer e uso provisório de centrais de gás e lixeiras, ambos em elementos autoportantes, exceto para as edificações com testada para as avenidas principais. A cobertura de áreas de lazer será executada com elementos estruturais leves, como vidro ou policarbonato, que não poderão ter acesso ao pavimento superior e daquele para essa cobertura.

.....
Art. 220.....

.....
Parágrafo único: Em casos específicos de edificações multifamiliares horizontais, poderá ser adotado um rebaixo por unidade constante no pavimento térreo.

.....
Art. 241.....

.....
Parágrafo único. Serão obrigatoriamente considerados no cálculo das fundações, seus efeitos para com as edificações vizinhas, os logradouros públicos e as instalações de serviços públicos, devendo ficar situadas, qualquer que seja seu tipo, inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em hipótese alguma, avançar sob o passeio do logradouro, sob os imóveis vizinhos e recuos frontais obrigatórios.

.....
Art. 249.....

.....
I - Na torre, até 1 (uma) ligação entre torres de área comum para circulação localizada exclusivamente no rooftop ou no ultimo pavimento do edifício, independente do uso do pavimento;

II - Nos pavimentos localizados acima do embasamento, deverá respeitar o recuo entre torres obrigatório, exceto no



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



previsto no inciso anterior.

Art. 250.....

I.

- a. Será permitido um avanço de 120cm em até 20% da testada, somente aplicado na platibanda.
- b. Será permitido um avanço de 80cm em até 40% da testada, somente aplicado acima na torre tipo.
- c. Será permitido um avanço de 50cm em até 60% da testada, somente aplicado no embasamento;
- d. No pavimento terreo será permitido em até 20% da testada, avance 15cm.

VI. Para as obras com alvara de construção e iniciadas, permitir-se-á, exclusivamente nas torres da edificação, a construção ou aplicação de fachada ventilada, não sendo permitida sobre o embasamento. A fachada ventilada poderá ser aplicada em todas as faces da torre, com um avanço máximo de 15 cm em relação aos recuos obrigatórios sem que este seja computado como área privativa da edificação.

- a) A fachada ventilada poderá ocupar até 100% da área da fachada da torre, respeitado o limite de avanço máximo de 15 cm.
- b) O avanço da fachada ventilada poderá ser realizado sobre os recuos laterais e de fundos, além dos recuos já previstos, desde que o elemento ventilado seja projetado de forma a permitir a ventilação e segurança da edificação.
 - a. Os elementos da fachada ventilada deverão ser construídos em conformidade com as normas técnicas de segurança, acessibilidade e ventilação, e não poderão comprometer a estrutura da edificação.
- d. A fachada ventilada, deverá ser executada exclusivamente em material não estrutural (concreto).

§ 3º - (revogado).

Art. 250-B Toda e qualquer edificação destinada à construção de kitnets deverá seguir o disposto nesta lei e na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, observando as seguintes condições:

- I - A edificação deverá ser perfeitamente isolada da umidade proveniente do solo;
- II - Os materiais utilizados deverão garantir conforto térmico e acústico, além de prever ventilação natural ou mecânica, e revestimentos internos compatíveis com sua finalidade;
- III - Todo e qualquer serviço de abastecimento de água, coleta e disposição de esgoto sanitário, ou ligação de energia elétrica, deverá sujeitar-se ao disposto nesta lei;
- IV - Este tipo de edificação poderá ser implantada exclusivamente para kitnets respeitando os seguintes parâmetros:
 - a) Cada unidade deverá ter uma área mínima de 20m²;
 - b) Cada unidade deverá contar com, no mínimo, um quarto e um banheiro;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



- c) A edificação poderá ter no máximo 2 (dois) pavimentos;
d) As edificações ficam isentas da obrigatoriedade de vagas de estacionamento.

Art. 275.....

a) no máximo 40% (quarenta por cento) da área privativa ou da área comum do pavimento sobre o qual será edificado.

a. (revogado).

Art. 280.....

I. - Outdoor: todo equipamento composto por quadro de chapas metálicas, ou material de reuso sustentável, ou reciclável, nas dimensões específicas de 6,0m (seis metros) de largura por 3,00m (três metros) de altura (total de 18m²) ou de 9,0m (nove metros) de largura por 3,0m (três metros) de altura (total de 27m²), destinados à afixação de cartazes de papel ou lona vinílica impressa, devendo atender às seguintes exigências:

- possuir estrutura de fixação 100% (cem por cento) metálica, sustentada por um tubo de aço com diâmetro mínimo de 400mm (quatrocentos milímetros) ou dois tubos de aço, existindo a necessidade, ambos fixados em base de concreto;
- obedecer altura máxima de 6,00m (seis metros) de vão livre, a contar da pista de rolamento frontal, junto ao imóvel no qual for instalado o equipamento;
- conter até duas faces simples, paralelas ou anguladas em no máximo de 45º (quarenta e cinco) graus;
- conjunto de, no máximo, 02 (dois) quadros da mesma empresa, por face, com 0,50cm (cinquenta centímetros) de espaçamento entre os quadros, podendo ser utilizado para veiculação de anúncios no formato simples ou duplo, com ou sem junção;
- fica proibida a instalação de quadros superpostos (um acima de outro);

I. - Front Light: é o equipamento iluminado frontalmente, destinado à veiculação de anúncios fixos ou não, com área de exposição de anúncio não superior a 35 m² (trinta e cinco metros quadrados) em áreas centrais a atender às seguintes exigências:

- possuir estrutura 100% (cem por cento) metálica, ou material de reuso sustentável, ou reciclável, sustentada por tubo cilíndrico em aço carbono fixado em base de concreto armado;
- o quadro deve ser horizontal e fixado em coluna própria, podendo conter até duas faces, paralelas ou anguladas, e em sentidos opostos em relação ao logradouro público;
- iluminação artificial, que deverá obrigatoriamente ser frontal e direcional ao quadro expositor;
- é permitida a fixação de apliques, que não poderá ser superior a 20% (vinte por cento) da área de exposição da publicidade;
- são destinados exclusivamente à fixação de lona vinílica impressa;
- as mensagens publicitárias poderão ser estáticas ou com movimento (tridimensional);

I. - Painel Eletrônico: entende-se por Painel Eletrônico, todo equipamento luminoso com imagem digital em Led, similar ou



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



melhor qualidade, destinado à veiculação de anúncios dinâmicos ou estáticos, com dimensões específicas de até 21m² (vinte e um metros quadrados), 27 m² (vinte e sete metros quadrados) e 54 m² (cinquenta e quatro m²) por face, devendo atender às seguintes exigências:

- a. possuir estrutura 100% (cem por cento) metálica, sustentada por um tubo cilíndrico em aço carbono e fixado com estrutura adequada junto a parede ou em base de concreto armado;
- b. deverá ser fixado em coluna própria;
- c. é vedada a fixação de apliques;

d) a intensidade da luminosidade ou brilho do painel (quantidade de lumens) não poderá ultrapassar durante o dia 95 (noventa e cinco por cento) na estação verão, 80 % nas outras estações e reduzida a 10 % no período noturno em todas as estações. Percentual esse que poderá ser comprovada através de um Luxímetro (aparelho utilizado para medir o nível de luminosidade ou brilho produzido pelo equipamento no local).

I. - Empena: todo equipamento com apenas uma face, instalado na fachada externa lateral sem abertura da edificação, destinado à veiculação de anúncios publicitários com imagem impressa ou digital, estáticos ou em movimento, devendo atender as seguintes exigências:

- a. a área de exposição não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total da fachada lateral que tenha até 250m² de área face livre e 30% (Trinta por cento) da área total da fachada lateral que tenha acima de 250m² de área face livre;
- b. deverá ter sua projeção ortogonal totalmente contida dentro dos limites externos da fachada;
- c. não poderá ser oblíquo ou perpendicular à fachada onde for instalado;
- d. é permitida iluminação artificial, que deverá obrigatoriamente ser frontal e direcional ao quadro expositor;
- e. é vedada a fixação de apliques.

Parágrafo único. Cada fachada de muro, prédio ou edificação, só poderá ser ocupada apenas por uma empena e empresa, evitando-se assim sobreposição e poluição visual.

I. - Top Sight: todo equipamento confeccionado em estrutura 100% (cem por cento) metálica, ou com material de reuso ou reciclável, destinado à veiculação de anúncios publicitários com imagem impressa, com dimensões de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de altura, total de: 17,5m² (Dezessete metros quadrados). Disposto obrigatoriamente em formato vertical, podendo ter iluminação externa (iluminado) artificial, frontal e direcional ao quadro expositor, sustentado por um tubo cilíndrico em aço carbono fixado em base de concreto armado, podendo conter até duas faces simples, paralelas ou angular, em sentidos opostos em relação ao logradouro, com vão-livre máximo de 4,00 m (quatro metros), sendo nestes casos vedada a fixação de apliques;

Paragrafo único. Além dos requisitos já estabelecidos na legislação vigente para a aprovação a autorização de publicidade, o requerente deverá apresentar para a instalação e exploração das Ferramentas de comunicação, descritas nesta Lei:

- I. - Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T), do projeto estrutural, do devidamente assinada por engenheiro ou arquiteto;
- II. - croqui do local de implantação com planta de localização;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



III. - autorização do proprietário do terreno;

IV. - foto do local;

.....

Art. 337-A.....

.....

b) revogado

.....

f) Permitir-se-á nos pavimentos de garagem pública e nos exclusivos de garagens de unidades não residenciais, mesmo que combinados ou localizados em subsolo, o uso de até 50% (cinquenta por cento) da área para implantação de lojas, devendo prever o recuo entre a entrada ou porta de acesso da loja e as vagas de garagem de pelo menos 1,50m, com vão livre de 1,20m de largura para acesso de Portadores de Necessidades Especiais (P.N.E.), não podendo reduzir as circulações e os acessos mínimos dos veículos.

g) Os pavimentos de embasamento ou subsolo em que forem dispostas as vagas públicas, mesmo que parcialmente destinados como garagem pública, com exceção de vagas destinadas a unidades não residenciais, não poderão ter vagas de garagem vinculadas a unidades autônomas residenciais;

h) As vagas de uso público deverão ter acesso independente da edificação privativa, Independente do pavimento de embasamento ou subsolo em que forem dispostas devem ser livres e desimpedidas, e nestes casos o embasamento poderá ter a sua altura de 22,95 metros de embasamento.

.....

Art. 339.....

.....

§ 5º (revogado)

.....

Art. 2º A Lei Complementar nº 011/2002, passa a vigorar com as seguintes modificações:

.....

Art. 7º.....

.....

IV - BAIRRO SERTÃOZINHO: Extremo noroeste da cidade, limitando-se ao norte com o Bairro Ilhota pela vertente dos morros; ao sul com a Rua 902 (antiga estrada geral do morro do Encano); ao leste com a Rodovia Governador Mário Covas (BR 101); e ao oeste com o município de Camboriú.

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 10.....

.....

Grupo J: Depósito.....

.....

J-3: Depósito de materiais inflamáveis e não inflamáveis em locais fechados: Venda de móveis usados.

J-4: Depósito de materiais inflamáveis e não inflamáveis em locais abertos ou fechados: Sucatas, Cooperativas de reciclagem e recicláveis.

.....

Art. 12.....

.....

I - A construção, regularização, reforma ou ampliação de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na Zona onde se pretenda sua implantação;

.....

Art. 15-A.....

.....

I - Coeficiente de Aproveitamento - CA - determina a área em metros quadrados (m²) que pode ser construída em um terreno e será obtida pela multiplicação da área total in loco pelo coeficiente definido para cada zona de acordo com a tabela II desta Lei.

.....

VI - Afastamento entre blocos: é a distância mínima entre áreas privativas das torres das edificações multifamiliares residenciais permanentes, residenciais transitórias, comerciais e mistas, sendo este afastamento será o dobro do afastamento lateral.

.....

§ 5º Não serão computadas as áreas de terraço descobertos para cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto o último pavimento de cobertura com terraço que houver qualquer uso.

.....

Art. 15-B. Para efeitos desta Lei, os critérios de passeio, recuos frontais, laterais e de fundos são estabelecidos pelos parâmetros da tabela a seguir:

.....

Localização	Passeio Mínimo	Recuo Frontal Mínimo
-------------	----------------	----------------------



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Avenida Nereu Ramos	3 Metros	6 Metros do alinhamento do meio fio
Avenida Governador Celso Ramos	3 Metros	6 Metros do alinhamento do meio fio
Avenida João Francisco Pio	3 Metros	6 Metros do alinhamento do meio fio
Demais Avenidas	2 Metros	5 Metros do alinhamento do meio fio
Marginal Leste	2 Metros	Recuo Definido Pelo Dnit
Marginal Oeste	2 Metros	Recuo Definido Pelo Dnit
Ruas Em Geral	1,5 Metros	4 Metros do alinhamento do meio fio
Servidões Em Geral	1,5 Metros	3 Metros do alinhamento do meio fio
Recuo Lateral e Fundos Até 3 Pavimentos		
Respeitar o recuo de 1,50 laterais e fundos em todo terreno, ou utilizar as extremas do lote respeitando recuo frontal obrigatório e taxa de ocupação de 60% no máximo. Situações em que o lote se encontrar em ZR4 deve respeitar a área não edificante de 2,00m livres e desimpedido obrigatório.		
Recuo Lateral e Fundos de 04 até 11 Pavimentos		
Respeitar o recuo de 2,50 metros laterais e fundos obrigatórios para a torre, sendo permitido utilizar as extremas do lote respeitando o recuo frontal e avanço de 1,50 metros para o 2º pavimento somente para embasamento, a torre da edificação acima do limite de embasamento deve respeitar o recuo de 2,50 metros.		
Recuo Lateral e Fundos para 12 Pavimentos e Acima		
Respeitar o recuo de 2,80 metros laterais e fundos para o 12º Pavimento e acrescentar 0,30 metros para cada pavimento acima, sendo o recuo laterais máximos travado em 6,70 metros e recuo de fundos travados em 5,50 no máximo.		

Paragrafo único. Os recuos laterais e fundos não podem ser escalonados, devendo respeitar o recuo de acordo com o número de pavimento para a torre em geral.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 16.....

§ 1º Nos terrenos em declive ou aclave em relação ao nível da rua, somente será permitido a construção de no máximo três pavimentos.

§ 2º - Entende-se como pavimento em subsolo aquele que esteja enterrado ou semienterrado. Considera-se semienterrado o pavimento cuja face superior da laje de cobertura esteja até 1,50 m acima do nível da rua.

.....

Art. 19-A.....

.....

§ 2º Para os fins deste artigo, considera-se fundo a testada oposta àquela voltada à via pública, quando situado em esquina.

§ 3º Para os lotes de meio de quadra e lotes irregulares, considera-se fundo a testada oposta a via pública e todas as demais como laterais.

.....

Art. 23. Nenhum muro ou cerca, construídos em quaisquer das zonas urbanas, poderá ultrapassar a altura de 2,50 metros em relação ao piso do pavimento térreo, verificado através de medição no local, permitida apresentação de ART ou RRT de medição emitida por profissional competente.

.....

Art. 24.....

Tipo de Atividade (área privativa)	Limitação/ proporção	Unidade
Edificação Residencial	01:01	Vaga/Un
Kitnet (art.250-B Lei Comp. 008/2002)	Isento	Vaga/Un
Edifícios Comerciais	01:60	Vaga / m²
Hotéis	01:04	Vaga /un.
Flats, Pousadas e Similares	01:01	Vaga / un.
Supermercados	01:40	Vaga / m²
Shopping e similares	01:25	Vaga / m²



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Auditório e Centro de Convenções	01:40	Vaga/m ²
Clubes, Estádios e Ginásios	01:50	Vaga / m ²
Templos, Igrejas e similares	Isento	Vaga / m ²
Indústria	01:60	Vaga /m ²
Escolas e Similares	01:01	Vaga / sala de aula
Instituições Financeiras	01:50	Vaga / m ²
Hospitais	01:100	Vaga / m ²

§ 1º As salas comerciais ficam dispensadas da exigência de vagas de estacionamento para edificações de categoria residencial multifamiliar e comercial quando localizadas no 1º ou 2º pavimento do embasamento. As salas situadas em outros pavimentos, ou que pertençam a outras categorias de uso, devem seguir as disposições da tabela presente neste artigo.

§ 4º - (revogado)

Art. 27. Não será permitido o estacionamento de veículos no recuo frontal do pavimento térreo, mesmo que a calçada (passeio público) e área pública fique fora da área de estacionamento, exceto para edificações exclusivamente unifamiliares, multifamiliares horizontais e geminadas que poderão dispor de vagas no recuo frontal respeitando o passeio e área pública.

Art. 32. Compete ao Conselho da Cidade de Itapema - ConCidade analisar e deliberar os casos omissos da Lei, definindo através de resolução.

Art. 36. (revogado)

Art. 3º A Lei Complementar nº 113 de 05 de agosto de 2022, passa a vigorar com as seguintes modificações:

"Art.19.....

.....

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



§1º A linha do cone de sombreamento estender-se-á ao limite da praia com os novos equipamentos urbanos projetados, nos termos do art. 2º da Lei Complementar nº 64 de 17 de janeiro de 2018, somente após o efetivo início das obras de recuperação da faixa de areia.

§ 2º As edificações que utilizarem como parâmetro o cone de sombreamento definido no parágrafo anterior deverão destinar, pelo menos, 30% (trinta por cento) da fachada frente mar para fins comerciais;

§3º Os benefícios de que tratam este artigo terão vigência por tempo indeterminado, condicionados, porém, ao uso de CEPACs, não podendo em hipótese alguma serem estendidos à outorga onerosa disciplinada pela Lei Complementar nº 65 de 17 de janeiro de 2018.

§4º As obras já iniciadas e que já ultrapassaram a atual linha de cone de sombreamento, previsto na Lei Complementar nº 64 de 17 de janeiro de 2018, estarão sujeitas a multa de 150 (cento e cinquenta) CUB's.

I. As obras citadas no caput deste parágrafo, terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o início da emissão dos CEPAC's, sob pena de regularização apenas pela Lei Municipal nº 4.423/2023.

§5º Passam a integrar o perímetro da OUCMP, os imóveis de frente à Avenida Nereu Ramos localizados no bairro Meia Praia em ZR2 (Zona Residencial II), fazendo jus aos benefícios previstos neste artigo, podendo utilizar-se dos CEPAC's, disposto no art.20, inciso II.

Art. 4º A Lei Complementar nº 143/2024, passa a vigorar com as seguintes modificações:

.....
Art.12

Parágrafo único. Os Certificados de Transferência de Potencial Construtivos emitidos ou com leis autorizativas a sua emissão até 31 de dezembro de 2024, terão sua aplicabilidade através unidades.

Art. 13. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de 01 de janeiro de 2025, com aplicação obrigatória após o decurso de 6 (seis) meses.

Paragrafo único. Para protocolos abertos com solicitação de aprovação de projetos arquitetônicos dentro do decurso de 6 (seis) meses, poderá continuar sua aprovação pela legislação anterior ao plano diretor, sendo obrigatório ter sua aprovação até dia 31 de dezembro de 2026, decorrido este prazo perderá a validade de protocolo pela lei anterior e sendo obrigatório atender as disposições da lei atual vigente.

Art. 14. Revogam-se as seguintes leis a partir da data de 1º de julho de 2025 para protocolos que utilizarem a legislação anterior ao plano diretor:

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



§1º - As normas constantes deste artigo permanecem válidas até o decurso do prazo constante do art. 13 desta Lei.

§2º - As Leis citadas neste artigo devem ser utilizadas para emissão de viabilidade, análises e aprovações de projetos em tramitação ou novos até o decurso do prazo constante do art. 13 desta Lei.

Art. 15. Até o decurso do prazo de que trata o art. 13, poder-se-á optar pela análise e aprovação de projetos de construção, consulta de viabilidade, alvará de construção, habite-se e demais procedimentos similares, de acordo com esta Lei ou de acordo com os dispositivos e leis por ela revogados ou alterados, vedada a aplicação combinada das normas.

.....

Art.5º A Tabela de Indices Urbanisticos do Municipio de Itapema, passa a vigorar conforme anexo I da presente Lei Complementar.

Art.6º A Lei Complementar nº 65, de 17 de janeiro de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art.3º

.....

§ 2º A determinação do valor do metro quadrado a ser cobrado para fins de concessão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será utilizada como valor de referência, um percentual do CUB-SC de acordo com a Tabela abaixo:

ZONEAMENTO	REFERÊNCIA - (CUB/SC)	FRAÇÃO
ZR 1 - Frente Mar	30%	0,30
ZR 1	20%	0,20
ZR 2 - Avenidas	15%	0,15
ZR 2	12%	0,12
ZR 3	10%	0,10



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapema (SC), 10 de março de 2025.

CARLOS ALEXANDRE DE SOUZA RIBEIRO

Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2025

Excelentíssimo Sr. Presidente
Excelentíssimo Srs. (as) Vereadores,

Nos termos do art. 24, II da Lei Orgânica do Município de Itapema, o Prefeito do Município de Itapema submete a apreciação de Vossas Excelências a seguinte **Mensagem Justificativa** ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2025.

Considerando a vigência da Lei Complementar nº 113/2022 e do Decreto nº 65/2022, que regulamenta a referida legislação.

Considerando que a Lei Complementar nº 113/2022, prevê, dentre outras coisas, incentivos construtivos em seus arts. 5º e 19.

Considerando que, dentre tais incentivos construtivos, está a alteração da linha delimitadora do cone de sombreamento, em razão do engordamento da orla da praia, conforme art. 19, I de citada lei;

Considerando que o engordamento da orla da praia é obra futura, e que está condicionada a vários fatores para sua execução.

Considerando que as CEPAC's, até a presente data, ainda não foram emitidas, estando em fase de estudo de viabilidade financeira, e posterior encaminhamento a Comissão de Valores Imobiliários (CVM), e em enfim leilão junto a B3 em São Paulo.

Considerando ainda de que a comercialização dos CEPAC's se dará por leilão, conforme art. 11, §1º e art. 20, §1º;

Considerando que o Decreto 65/2022, em seu art. 5º. autoriza a Secretaria de Planejamento Urbano a receber, analisar e aprovar projetos e emitir alvarás de construção com base na Lei Complementar 113/2022;

Considerando que a aprovação de projetos e emissão de alvarás de construção utilizando-se critérios pautados em condição futura e incerta (recuperação da faixa de areia, emissão e compra dos CEPAC's), o que pode gerar uma insegurança jurídica trazida por citada norma;

Informamos ainda que durante o ano de 2023, foram realizadas diversas oficinas e audiências públicas, referente ao processo de revisão do Plano Diretor.

Deparamos ainda com várias reuniões e deliberações do Conselho da Cidade, conforme atas em anexo, onde foi deliberado acerca da revisão dos valores constantes no §2º, art.3º da Lei Complementar nº 065 de 17 de janeiro de 2018, que refere-se a outorga onerosa, em reunião do dia 03 de novembro de 2023.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



A proposta de alteração legislativa tem o objetivo de corrigir eventuais dúvidas e lacunas na legislação, conforme exposição nos parágrafos anteriores.

Ainda no tocante as alterações nas Leis Complementares nº 008/2002, 11/2002 e 143/2024, denota-se que após a revisão do Plano Diretor, se constatou algumas inconsistência na prática, que merecem alterações, para melhor aplicação da norma.

Isto pois, a aplicação da lei é consequência expressa da previsão legal, interpretada de acordo com as palavras e pontuações ali dispostas.

Neste sentido, a interpretação deve ser objetiva e uníssona da norma vigente, acontece que a Lei Complementar nº 143/2024, apesar de transparecer a intenção do legislador, trouxe também inconsistências interpretativas que impossibilitam sua correta, objetiva e imediata aplicação.

Desta forma, diante de tais inconsistências precisam ser sanadas para que diversos órgãos públicos possam atuar de acordo com a norma vigente, sem que haja margem para dúvida interpretação.

Por isso, tais alterações são imprescindíveis para que paire harmonia na interpretação da lei, de forma a trazer previsibilidade, objetividade e segurança ao seu interprete, submetendo assim o presente Projeto de Lei Complementar a apreciação de Vossas Excelências.

Por isso, remeto o presente Projeto de Lei para a apreciação desta Augusta Câmara Municipal de Vereadores, **EM REGIME DE URGENCIA ESPECIAL.**

Itapema, 10 de março de 2025.

CARLOS ALEXANDRE DE SOUZA RIBEIRO

Prefeito Municipal