



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Projeto de Lei Complementar N 10/2025

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 MUNICIPAL DE ITAPEMA, Estado de Santa Catarina, no uso da atribuição que lhe outorga o art. 42, III da Lei Orgânica Municipal, encaminha á 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 alterações:

.....

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).

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



.....

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;

III - Uma (01) via do memorial descritivo com padrão de acabamento;

.....

IX - Em caso de divergência entre as dimensões do terreno constante no projeto apresentado em relação ao lote(s) físicos e/ou a matrícula do imóvel, a correção poderá ser realizada após a aprovação do projeto arquitetônico e antes da emissão do alvará de construção mediante apresentação da matrícula do terreno devidamente retificada.

.....

Art. 17-B.....

.....

III - Regularização.....

Art. 17-C.....

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



II.....

.....

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:

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 imóvel e/ou cópia do documento de comprovação de propriedade ou domínio útil do imóvel.

.....

Art. 20. Todas as folhas do projeto deverão conter o CPF ou CNPJ e a assinatura do proprietário ou do possuidor legítimo, bem como 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



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 execução da obra, após o seu licenciamento, estiver em desacordo com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal através de seu órgão competente irá notificar o proprietário da obra e caso não seja realizado as devidas correções no prazo de 15 (quinze) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a mesma será embargada imediatamente até que esta atenda as exigências regulamentadas ou através de um novo protocolo de regularização atendendo a Lei Municipal nº 4423/2023.

.....

Art. 25.....

.....

VIII. 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.

.....

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 212.....

IX -

a) será tolerado um avanço parcial de 15cm para dentro das vagas de garagem que fizerem confrontação com elementos estruturais, em específico pilares;

.....

Art. 215.....

.....

I - Deverá ser considerado em projeto, nos locais de garagem e estacionamento, elementos construtivos (colunas, paredes etc.) que possam impedir, prejudicar ou condicionar o estacionamento e a circulação dos veículos.

a) será tolerado um avanço parcial de 15cm para dentro das vagas de garagem que fizerem confrontação com elementos estruturais, em específico pilares.

.....

VIII - Nas edificações serão permitidas 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, floreiras, piscina, equipamentos de lazer, centrais de gás, lixeiras, dutos de ventilação quando necessário por exigência do Corpo de Bombeiros Militar e lava pés, ambos em elementos autoportantes, exceto para as edificações com testada para as Avenidas principais e vias marginais que deverão manter o recuo livre, exceto as vagas de estacionamentos exclusivamente comerciais, sem incorporação ao empreendimento.

a) 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 esta cobertura;

.....

Art. 220.....

.....



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



Parágrafo único: Em casos específicos de edificações multifamiliares horizontais, poderá ser adotado um rebaixo apenas do meio-fio, 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 obrigatórios, podendo no recuo frontal avançar até o limite de 1,50 metros da edificação (limite da projeção do balanço permitido).

.....

Art. 250.....

.....

III -

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



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



edificação.

c) 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 e revestimentos internos compatíveis com sua finalidade, será permitido ventilação mecânica exclusivamente nos banheiros.

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;

c) A edificação poderá ter no máximo 2 (dois) pavimentos e no máximo 06 kitnets por torre;

d) As edificações ficam isentas da obrigatoriedade de vagas de estacionamento;

e) deverá prever, no mínimo uma testada com ventilação natural em cada unidade.

f) Respeitar o limite de uma unidade para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de área do lote.

.....

Art. 262. Nos edifícios de uso comercial e residencial, o hall do pavimento deverá ter os acessos com largura mínima de 1,20m e afastamento de 1,5m a partir da abertura da porta dos elevadores, não permitidos obstáculos, detalhes ou acabamentos que reduzam esses afastamentos e largura aqui determinados, assim instruindo a dimensão mínima do hall e dos acessos



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



.....

Art. 275.....

.....

II.....

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

b) (revogado).

.....

Art. 280.....

.....

VII- 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;
fica proibida a instalação de quadros superpostos (um acima de outro);
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;
conter até duas faces simples, paralelas ou anguladas em no máximo de 45º (quarenta e cinco) graus;
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;

VIII - 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:

a) 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;

b) o quadro deve ser horizontal e fixado em coluna própria, podendo conter até duas faces, paralelas ou anguladas,



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



e em sentidos opostos em relação ao logradouro público;

c) iluminação artificial, que deverá obrigatoriamente ser frontal e direcional ao quadro exporitor;

d) é permitida a fixação de apliques, que não poderá ser superior a 20% (vinte por cento) da área de exposição da publicidade;

e) são destinados exclusivamente à fixação de lona vinílica impressa;

f) as mensagens publicitárias poderão ser estáticas ou com movimento (triedro);

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

X- 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



- 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.

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

XII - 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:

- a) Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T), do projeto estrutural, do devidamente assinada por engenheiro ou arquiteto;
- b) - croqui do local de implantação com planta de localização;
- c) - autorização do proprietário do terreno;
- d) - foto do local;

.....

Art. 337-A.....

.....

b) revogado



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



.....

d) A altura máxima para o desnível entre o pavimento térreo da edificação e o piso superior do teto do último pavimento de garagem será de 19,95 metros;

e) Nas edificações que implantarem vagas de garagem públicas, ou utilizarem no mínimo 70% do permitido de Transferência de Potencial Construtivo dos respectivos títulos emitidos ou com leis autorizativas a sua emissão até 31 de dezembro de 2024, permitir-se-á crescer na altura máxima prevista na alínea "d" deste artigo, limitado à altura total de 22,95 metros, observado o disposto no art. 275 desta lei;

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, as mesmas não poderão ser vinculadas as unidades autônomas;

h) As vagas de uso público poderão 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 As medidas definidas na tabela do caput deste artigo são referenciais para as relações privadas entre construtores, condomínios e adquirentes, exceto para vagas de garagem, não impedido, eventual inobservância, a expedição de "Habite-se", se atendidas as exigências da Tabela de Usos e Ocupação, da Lei Complementar 11/2002.

.....”(NR)”

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

.....

Art. 7º.....



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



.....

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.

.....

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.....

.....

Parágrafo único.....

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



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



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
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		



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



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.

Art. 16.....

§ 1º Nos terrenos em declive ou acive em relação ao nível da rua, somente será permitido a construção de no máximo três pavimentos para edificações unifamiliares e ou geminadas.

§ 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 principal, ou quando situado em esquina considera-se fundo as testadas opostas àquelas voltadas as vias públicas principais;

.....

§ 4º Para os lotes de meio de quadra e lotes irregulares, considera-se fundo a testada oposta a via



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



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 a cada 100m ²	01:01	Vaga/Un
Kitnet (art.250-B Lei Comp. 008/2002)	Isento	Vaga/Un
Edifícios Comerciais	01:60	Vaga / m ²
Hotéis	01:04	Vaga /un.
Flats, Pousadas e Similares	01:01	Vaga / un.
Supermercados	01:40	Vaga / m ²
Shopping e similares	01:25	Vaga / m ²
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



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



§ 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 comerciais 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.

..... “(NR)”

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

"Art.19.....

.....

§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, passando a vigorar somente após o Licenciamento Ambiental de Instalação - LAI - das obras de engordamento da faixa de areia e o respectivo registro junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM da venda dos CEPAC's;

§ 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



§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.

II - As obras citadas no caput terão o prazo máximo de 06 (seis) meses para sua regularização após a publicação desta Lei. Passando este prazo (seis meses) as obras obrigatoriamente deverão ser regularizadas pela Lei Complementar 113 de 05 de agosto de 2022 ou pela Lei nº 4423 de 23 de junho de 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.

..... "(NR)"

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

.....

Art.12

§1º Os Certificados de Transferência de Potencial Construtivo emitidos ou com leis autorizativas a sua emissão até 31 de dezembro de 2024, terão sua aplicabilidade através de unidades, podendo ser acrescido ao imóvel receptor até 40% (quarenta por cento) do número de unidades correspondentes ao somatório do coeficiente de básico mais a outorga onerosa;

§2º Será facultativo a utilização parcial de cada índice (coeficiente básico, outorga onerosa e Transferência de Potencial Construtivo), não havendo a obrigatoriedade de utilização total da outorga, para que se possa ser utilizado a Transferência de Potencial Construtivo;

§3º Para fins de calculo de Unidade Habitacional máxima, será aplicado a seguinte formula área terreno x (índice básico + outorga + TPC)) / UH, conforme tabela de índices urbanísticos, previstos no anexo I da presente Lei Complementar.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



"Art. 13. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de 01 de janeiro de 2025, com aplicação obrigatória a partir do dia 1º de setembro de 2025.

§ 1º Para protocolos abertos até o dia 31/08/2025, com solicitação de aprovação de projetos de construção, regularização, reforma, ampliação e/ou consulta de viabilidade, poderão optar por continuar sua aprovação pela legislação anterior ou pela atual (Lei Complementar 143/2024);

§ 2º Os protocolos citados no parágrafo anterior, deverão obrigatoriamente não possuir nenhuma pendência até 30 de outubro de 2026, estando aptos para sua aprovação que deverá ocorrer até o dia 31 de dezembro de 2026, decorrido estes prazos o protocolo perderá a validade, sendo obrigatório a realização de novo protocolo atendendo as exigências da lei vigente.

Art. 14. Revogam-se as seguintes leis a partir da data de 1º de setembro de 2025:

.....

.....

§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 pelo protocolo, 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.

....."(NR)".

Art.5º A Tabela de Índices Urbanísticos do Município de Itapema, passa a vigorar conforme anexo I da presente Lei Complementar.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



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	25%	0,25
ZR 1	20%	0,20
ZR 2 - Avenidas	15%	0,15
ZR 2	10%	0,10
ZR 3	08%	0,08

....."(NR)"

Art.7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos à 31 de março de 2025.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



Itapema (SC), 28 de março de 2025.

CARLOS ALEXANDRE DE SOUZA RIBEIRO

Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema





ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2025

Excelentíssima Sr^a. 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 003/2025.

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;

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.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itapema



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 (SC), 28 de março de 2025.

CARLOS ALEXANDRE DE SOUZA RIBEIRO
Prefeito Municipal