LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E/OU AMBIENTAL DE IMÓVEIS SITUADOS ÀS MARGENS DOS CURSOS D` ÁGUA DO MUNICÍPIO DE TANGARÁ(SC) E OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

NADIR BAÚ DA SILVA, Prefeito Municipal de Tangará, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 74, inciso I, da Lei Orgânica do Município; Faz saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB e estabelece medidas para a regularização fundiária e ambiental de lotes ou imóveis situados às margens dos cursos d'água do município de Tangará e abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos consolidados ao ordenamento territorial urbano, seguindo os princípios de sustentabilidade econômica, social, ambiental e da ordem pública buscando a ocupação do solo de maneira eficiente e sustentável.

Art. 2º As medidas de que trata esta lei abrangem os imóveis já existentes, com ou sem o habite-se e/ou averbação no cartório de registro de imóveis – CRI, bem como aos lotes existentes e as suas futuras edificações.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto desta lei aos lotes e imóveis às margens dos cursos d'água do Município de Tangará, identificados pelo Diagnóstico Socioambiental aprovado pelo Decreto Municipal nº 121, de 08 de outubro de 2019.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se:

I – Núcleo Urbano Consolidado – NUC, definido como as áreas urbanas consolidadas apresentadas no Diagnóstico Socioambiental do Município de Tangará/SC. (Anexo I)
II – Lote: o terreno servido de infraestrutura básica;
III – Imóvel: o lote que possua incorporado ao solo uma edificação ou benfeitorias;
IV – Consulta Prévia – NUC: ato administrativo declaratório o qual informa a localização dos imóveis inseridas no Núcleo Urbano Consolidado;
V – Atestado de Regularização Fundiária e Ambiental: ato administrativo declaratório expedido em face dos imóveis regulares inseridos no Núcleo Urbano Consolidado as margens dos cursos d'água;

VI – Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental: ato administrativo declaratório expedido em face dos imóveis clandestinos ou irregulares inseridos no Núcleo Urbano Consolidado às margens dos cursos d'água, mediante deferimento do procedimento de regularização fundiária;

VII – Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental: ato administrativo declaratório expedido para os lotes inseridos no Núcleo Urbano Consolidado as margens dos cursos d'água, mediante deferimento do procedimento de regularização fundiária;

VIII – Interessados: são considerados como interessados os proprietário ou possuidores de lotes e/ou imóveis inserido nos núcleos urbanos consolidados as margens dos cursos d'agua do município de Tangará;

IX – Área de Preservação Permanente – APP do Código Florestal: são faixas marginais dos cursos d'água, estabelecidas no art. 4, inciso I, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

X – Área de Preservação Permanente - APP Resultante: é a faixa resultante de Preservação Permanente, obtida pelo Diagnóstico Socioambiental do município de Tangará, conforme anexo II;

XI - Faixa "non aedificandi" de curso d' água tubulado: é a faixa não edificável com largura mínima de 5 (cinco) metros de cada lado, contados a partir da extremidade da canalização, para fins de manutenção do trecho, para o curso d' água que encontra-se tubulado e não apresenta características naturais.

Capítulo II

DOS LOTES E IMÓVEIS PASSIVEIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AMBIENTAL NO NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

Seção I
Dos Imóveis regulares situados em Núcleo Urbano Consolidado

Art. 4º O imóvel que estiver comprovadamente regular fundiária, urbanística e ambientalmente receberá o Atestado de Regularização Fundiária e Ambiental.

I – A regularidade fundiária se dá por meio do registro do lote no Cartório de Registro de imóveis, sendo identificado através da matrícula;

II – A regularidade urbanística refere-se à edificação, devendo para tanto, possuir alvará de construção, habite-se ou averbação na matrícula do imóvel;

III – A regularidade ambiental versa sobre a observância da legislação ambiental vigente a época da construção da edificação;

Seção II
Da regularização fundiária e ambiental dos imóveis clandestinos ou irregulares

Art. 5º O imóvel clandestino ou irregular existente às margens dos cursos d'água será passível de regularização fundiária e ambiental.

Art. 6º A regularização dos lotes e/ou edificações tem como objetivo proporcionar aos interessados, por meio de instrumentos administrativos, a adequação fundiária, urbanística e ambiental do imóvel.

Art. 7°. São considerados como imóveis clandestinos ou irregulares:

I - Clandestinas: aquelas realizadas sem a prévia autorização da municipalidade.

II - Irregulares: aquelas realizadas em desconformidades com o projeto aprovado pela municipalidade.

~~Art. 8°. A regularização fundiária e ambiental do imóvel deverá ser requerida em procedimento de regularização perante o município de Tangará e será conferida por meio da Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental, mediante compensação financeira, a título de compensação ambiental.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 8º. A regularização fundiária e ambiental do imóvel deverá ser requerida em procedimento de regularização perante o município de Tangará, e será conferida por meio da Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental. (Redação dada pela Lei Complementar nº 142/2022)

Seção III
Da regularização fundiária e ambiental dos lotes

Art. 9°. Os lotes situados nos núcleos urbanos consolidados às margens dos cursos d'água do município de Tangará serão passíveis de regularização fundiária e ambiental.

Art. 10. A regularização tem como objetivo proporcionar aos interessados a regularização fundiária e ambiental para futura fruição da área.

Art. 11. O lote regularizado perante a municipalidade poderá ser fruto de intervenções urbanísticas, sendo respeitados os limites estabelecidos pela legislação edilícia.

~~Art. 12. As condicionantes de cada lote serão estabelecidas pela Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental, mediante procedimento de regularização perante o município de Tangará e pagamento da compensação ambiental.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 12. As condicionantes de cada lote serão estabelecidas pela Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental, mediante procedimento de regularização perante o Município de Tangará. (Redação dada pela Lei Complementar nº 142/2022)

Capítulo III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AMBIENTAL DE IMÓVEIS EM NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

Seção I
Consulta Prévia - NUC

Art. 13. A Consulta Prévia do NUC, tem como objetivo declarar que lote e/ou imóvel, está inserido, ou não, no Núcleo Urbano Consolidado as margens dos cursos d'água e em área de risco ou de interesse ecológico.

Art. 14. Nos casos que o lote ou o imóvel estejam inseridos no NUC as margens dos cursos d'água, a consulta previa deverá conter:

I - Lotes:

a) A localização do lote;
b) A projeção das áreas de APP do Código Florestal, sobre o lote;
c) A projeção das áreas de APP Resultante, sobre o lote;
d) A projeção das áreas de afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros, sobre o lote;

II - Imóvel:

a) A localização do imóvel;
b) A locação da(s) edificação(ções) em relação ao curso d' água;
c) A projeção das áreas de APP do Código Florestal, sobre o lote;
d) A projeção das áreas de APP Resultante, sobre o lote;
e) A projeção das áreas de afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros, sobre o lote;

Seção II
Atestado de Regularização Fundiária e Ambiental

Art. 15. O atestado de regularização fundiária e ambiental será o documento emitido pelo município declarando a regularidade fundiária e ambiental do imóvel, comprovadamente existente na data de 20 de fevereiro de 2019.

Art. 16. O atestado de regularização fundiária e ambiental será emitido para o imóvel:

I- Cujo lote possua matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

II - Cuja edificação possua o alvará de construção, habite-se ou averbadas na matrícula do imóvel;

§1º- No caso do imóvel estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas que foram adotadas para administrar, corrigir ou eliminar o risco.

§2º- No caso do imóvel inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para mitigar os possíveis impactos

Art. 17. Nos casos em que a munícipe tenha alvará de construção, mas não tenha o habite-se e/ou a averbação da edificação na matricula do imóvel, este deverá requerer a regularização da edificação.

Parágrafo único. No caso de o interessado não obter o Habite-se, o imóvel será considerado irregular e deverá solicitar a Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental.

Art. 18. Para emissão do atestado de regularização fundiária e ambiental não será exigido a compensação ambiental.

Art. 19. O requerimento para emissão do Atestado de Regularização Fundiária e Ambiental deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento;
II - Consulta de NUC;
III - Matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
IV - Cópia do Habite-se nos casos em que a edificação não está averbada na matrícula do imóvel;
V - No caso de inexistência de sistema de coleta de esgoto coletivo, o interessado deverá comprovar a existência de sistema individual de tratamento de esgoto sanitário e apresentar o comprovante de manutenção/limpeza do sistema.

§1º No caso do imóvel estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para administrar, corrigir ou eliminar o risco;

§2º No caso do imóvel inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para mitigar os possíveis impactos.

Seção III
Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental

Art. 20. A certidão de conformidade fundiária e ambiental será o documento emitido pelo município em face dos imóveis clandestinos ou irregulares existentes as margens

dos cursos d’água, tendo como finalidade a regularização ambiental do lote e da edificação.

Art. 21. Para fins de regularização dos imóveis às margens dos cursos d’água, são consideradas áreas passiveis de regularização fundiária e ambiental aquelas inseridas entre a APP Florestal e o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros do curso d’água.

Art. 22. A Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental será emitida após procedimento administrativo e mediante compensação ambiental pelo uso e ocupação da área passível de regularização.

§1º No caso do imóvel estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para administrar, corrigir ou eliminar o risco;

§2º No caso do imóvel inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para mitigar os possíveis impactos.

Art. 23. O munícipe não poderá requerer a emissão da certidão com área superior àquela estabelecida como passível de regularização.

§1º No caso do caput deste artigo, o interessado deverá apresentar a planta do imóvel delimitando a área que pretende regularizar.

§2º Optando por regularizar apenas parte do imóvel passível de regularização, o interessado deverá averbar a Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental na matrícula do imóvel.

~~Art. 24. O cálculo para valor a ser pago a título de compensação fundiária e ambiental será realizada com base na metragem quadrada (m²) do lote e da edificação.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 25. A certidão conformidade fundiária e ambiental deverá indicar:

I - Identificação e qualificação do proprietário;
II- Matricula do lote;
III - Inscrição imobiliária;
IV - Área total do lote e da edificação (m²);
V - Área do lote e da edificação (m²) inserido em APP do Código Florestal;
VI - Área do lote e edificação (m²) inserido em APP Resultante;
VII - Área do lote (m²) inserido no afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros;
VIII - Afastamento mínimo da edificação em relação ao curso d’água;
IX - Área total do lote regularizado;
~~X – Valor total pago a título de compensação ambiental pelo lote e pela edificação.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 26. A Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental será o documento obrigatório para análise dos processos de regularização urbanística das edificações clandestinas ou irregulares.

Art. 27. O requerimento para emissão da Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento;
II - Consulta de NUC;
III - Matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
IV - Plantas de situação e localização;
V - Quadro de área informando a área do lote que será regularizada e a metragem quadrada da edificação existente;
VI – No caso de inexistência de sistema de coleta de esgoto coletivo, o interessado deverá comprovar a existência de sistema individual de tratamento de esgoto sanitário e apresentar o comprovante de manutenção/limpeza do sistema.
VII – No caso do imóvel estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para Administrar, Corrigir ou Eliminar o risco;
VIII - No caso do imóvel inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para mitigar os possíveis impactos.

Seção IV
Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental

Art. 28. A Certidão Regularização Fundiária e Ambiental será o documento emitido para o lote às margens dos cursos d'água, tendo como finalidade a regularização ambiental da área, possibilitando a realização de futuras edificações ou benfeitorias.

Art. 29. O processo de aprovação para futura intervenção urbanística sobre o lote às margens dos cursos d`água deverá obrigatoriamente estar munido da Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental e estará condicionado à compensação ambiental prevista no Capítulo III.

Art. 30. Para fins de regularização dos lotes as margens dos cursos d'água, será considerada como área passível de regularização aquelas inseridas entre a APP Florestal e APP Resultante e não implique em supressão de vegetação.

Art. 31. A emissão da Certidão Regularização Fundiária e Ambiental será emitida após procedimento administrativo e mediante compensação ambiental pelo uso e ocupação da área passível de regularização para o seu uso e ocupação.

§ 1º No caso do imóvel estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas serão adotadas para Administrar, Corrigir ou Eliminar o risco.

§ 2º No caso do imóvel inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas serão adotadas para mitigar os possíveis impactos.

Art. 33. O munícipe não poderá requerer a emissão da certidão com área superior àquela estabelecida como passível de regularização.

§1º No caso do caput deste artigo, o interessado deverá apresentar a planta do lote delimitando a área que pretende regularizar.

§ 2º Optando por regularizar apenas parte do lote passível de regularização, o interessado deverá averbar a Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental na matrícula do imóvel.

~~Art. 34. O cálculo do valor a ser pago a título de compensação fundiária e ambiental do lote será realizado com base na metragem quadrada (m²) do lote a ser regularizado.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 35. A certidão regularização fundiária e ambiental deverá indicar:

I - Identificação e qualificação do proprietário;
II - Matricula do lote;
III - Inscrição imobiliária;
IV - Área total do lote (m²);
V - Área do lote (m²) inserido em APP do Código Florestal;
VI - Área do lote (m²) inserido em APP Resultante;
VII - Área do lote (m²) inserido no afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros;
VIII - Área total do lote regularizado;

~~IX - Valor total pago a título de compensação ambiental pelo lote.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Art. 36. O requerimento para emissão da Certidão Regularização Fundiária e Ambiental deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento;
II - Consulta de NUC;
III - Matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
IV - Plantas de situação e localização;
V - Quadro de área informando a área do lote que será regularizada;
VI - No caso do lote estar inserido em área de risco, o interessado deverá apresentar Declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para Administrar, Corrigir ou Eliminar o risco;
VII - No caso do lote inserido em área de interesse ecológico, o interessado deverá apresentar declaração emitida por profissional habilitado indicando quais as medidas foram adotadas para mitigar os possíveis impactos.

Capítulo III

DA COMPENSAÇÃO FUNDIÁRIA E AMBIENTAL

~~Art. 37. A medida de compensação fundiária e ambiental consistirá na destinação de recursos financeiros pelos interessados a municipalidade, a fim de financiar políticas públicas que visem à redução dos efeitos dos impactos ambientais e sociais do processo de ocupação urbana.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Art. 38. A compensação fundiária e ambiental nos casos previstos para emissão Certidão de Conformidade Fundiária e Ambiental, será o resultado da seguinte equação:~~

~~I – Edificação: V = (Ae*0,1CUB)7%;~~
~~II – Lote: V = (APR*1(UFRM)) 4%~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Art. 39. A compensação fundiária e ambiental nos casos previstos para emissão Certidão de Regularização Fundiária e Ambiental, será o resultado da seguinte equação:~~

~~I – Lote: V = (APR*1(UFRM)) 4%;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Art. 40. Para futuras edificações a serem realizadas nos lotes fruto da Certidão Regularização Fundiária e Ambiental, será observado o resultado da seguinte equação:~~

~~I – Futuras edificações: V = (Fae*0,1CUB)7%;~~

~~§1º Nos casos em que houver a ampliação da edificação, a compensação mitigatória incidirá somente sobre a diferença do aumento de área constante no Atestado de Regularização Fundiária e Ambiental ou das Certidões de Regularização/Conformidade Fundiária e Ambiental;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Art. 41 - Para os fins deste Capítulo, fica estabelecido que:~~

~~I - V = valor da medida de compensação, expresso em reais (R$);~~
~~II – Ae = área da edificação existente no imóvel, que esteja localizada entre o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros do curso d´água natural e a distância fixada como regra geral para Área de Preservação Permanente (art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 12.651/2012), expressa em metros quadrados (m²);~~
~~III – Fae = área da edificação a ser construída no imóvel, que estará localizada entre a faixa da APP Resultante e a distância fixada como regra geral para Área de Preservação Permanente (artigo 4º, inciso I, da Lei Federal nº 12.651/2012), expressa em metros quadrados (m²);~~
~~IV – UFRM – Unidade Fiscal de Referência Municipal (atualizada anualmente pelo INPC).~~
~~V – APR = Área Passível de Regularização Fundiária e Ambiental.~~

~~VI – CUB = Custo Unitário Básico vigente (Caixa Econômica Federal), tomado pela data do protocolo do processo pelo requerente, variando conforme o Padrão: residencial, comercial, galpão industrial e residência popular.~~

~~§2º Os recursos oriundos das medidas de compensação mitigatória de que trata este artigo serão destinados para a conta do Município de Tangará.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Art. 42. O valor da compensação ambiental mencionada neste Capítulo é passível de parcelamento.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

~~Parágrafo Único - Em caso de parcelamento, a respectiva Certidão somente será emitida após quitação integral do parcelamento.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 142/2022)

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43. Os imóveis existentes até a aprovação do Diagnóstico Socioambiental, ou seja, 08 de outubro de 2019, inseridos entre o afastamento mínimo de 15 (quinze) metros e o curso d`água, serão objetos da pactuação através de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC entre o Poder Público Municipal e o interessado.

Art. 44. A realização do Termo de Ajustamento de Conduta - TAC tem como objetivo administrar, corrigir ou minimizar os danos ambientais causados pela ocupação do solo.

Parágrafo Único - Os imóveis localizados nas áreas de interesse social ou inseridos em áreas de vulnerabilidade social, não serão objetos de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC.

Art. 45. Os Termos de Ajustamentos de Conduta - TAC serão homologados pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - CONDEMA e encaminhados ao Ministério Público de Santa Catarina, para ciência.

Art. 46. As decisões de indeferimento dos procedimentos previstos nesta Lei Complementar são passíveis de recurso ao Conselho Municipal do Meio Ambiente - CONDEMA.

Art. 47. Todas as Certidões de Conformidade Fundiária e Ambiental, Certidões de Regularização Fundiária e Ambiental e Atestados de Regularização Fundiária e Ambiental expedidos serão encaminhados para o Setor de Tributação para atualização junto ao Cadastro Imobiliário do Município.

Art. 48. O prazo para requerer a certidão de conformidade fundiária e ambiental e a certidão de regularização fundiária ambiental encerra em 31 de dezembro de 2025.

Art.49. Integra esta Lei Complementar:

Anexo I - Área urbana consolidada;

Anexo II - Cartograma apresentando a APP resultante dos cursos d’água.

Art. 50. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

CENTRO ADMINISTRATIVO DE TANGARÁ-SC, 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

NADIR BAÚ DA SILVA

PREFEITO MUNICIPAL