LEI COMPLEMENTAR Nº 129, DE 29 DE MARÇO DE 2022.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES NA FORMA QUE ESPECIFICA"

ALDAIR BIASIOLO, Prefeito Municipal de Tangara, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 74, inciso I, da Lei Orgânica do Município; Faço saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

Art. 1° Fica o Município de Tangará, através do chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações irregulares edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor do Município, desde que consolidadas até 27 de agosto de 2009, data da publicação da Lei Complementar nº 48/2009, sob a condição de apresentarem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§ 1° As características construtivas relativas às condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo, serão determinadas através de laudo técnico pericial elaborado por profissional da área, contratado pelo requerente.

§ 2° Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se as construções irregulares finalizadas:

I – Aquela cuja licença foi expedida pelo município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – A obra feita sem alvará de construção;

III – Em desacordo com o Plano Diretor do Município em vigência.

Art. 2° São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I – Recuos frontais;

II – Afastamentos laterais e fundos;

III – Taxa de ocupação;

IV – Número de vagas de garagem/estacionamento;

V – Gabarito;

VI – Índice de aproveitamento;

VII – Área de permeabilidade do terreno;

VIII – Elevadores;

IX – Pé Direito;

X – Aberturas;

XI – Aeródromo (Respeitando legislações pertinentes);

XII – Projeção de sacadas e pavimentos sobre o logradouro público.

§ 1° Quando a regularização tratar da projeção de sacada ou pavimento sobre o logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, pelo qual se compromete a demolir a parte edificada sobre o logradouro público, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que paga a contrapartida financeira correspondente para a regularização prevista nesta Lei Complementar.

§ 2º Nos casos de irregularidades em que se entenda que poderá gerar grande impacto negativo urbanístico local, será encaminhado para análise do Conselho Interno de Monitoramento do Plano Diretor.

Art. 3° Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I – Apresentarem irregularidades não sanáveis, conforme artigo 1° desta Lei Complementar;

II – Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

III – Não atendam a legislação ambiental e, estejam em linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;

IV – Que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro;

V – Localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal;

VI – Nas edificações comerciais, que apresentarem irregularidades de acessibilidade conforme leis e normas vigentes.

Parágrafo Único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante e/ou ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes, não serão e não poderão ser objeto de adequações ou ampliações.

Art. 4° A regularização das construções de que se trata esta Lei Complementar dependerá, além de atender ao disposto na legislação federal, estadual e municipal, e aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras do Município de Tangará, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I – Requerimento do interessado (Anexo I);

II – Consulta Prévia (Anexo II);

III – Certidão junto ao Cartório de Registro de imóveis ou outro documento hábil que comprove a propriedade do imóvel sob o qual foi realizada a construção a ser regularizada;

IV – Comprovante da existência da construção anterior à data prevista no art.1º, podendo ser:

a) Comprovantes de luz e água, sendo possível do tipo provisório para casos de obras em execução;

b) Contrato de locação;

c) Cadastro imobiliário;

d) Vistoria do Corpo de Bombeiros na qual conste a área do imóvel, expedida em período anterior do disposto na lei;

e) Contrato social de empresa;

f) Alvará de funcionamento;

g) Imagem datada do *google earth*.

Parágrafo Único. Os meios de comprovação podem ser dispensados quando tal condição, à critério da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Projetos for de amplo conhecimento público.

V – Certidão Negativa de Tributos Municipais relativa ao imóvel;

VI – Projeto Arquitetônico da edificação e Laudo Técnico, constando:

a) Planta de situação;

b) Planta de locação constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote;

c) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d) Dois (02) cortes, passando por locais que identifique toda a edificação, conforme Código de Edificações;

e) No selo de identificação de cada prancha deve constar a seguinte expressão: “REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME LEI COMPLEMENTAR N°_____/2021”.

f) Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá atender as Normas do Corpo de Bombeiros, relativo à aprovação de projetos de prevenção contra incêndio, exceto aquelas que se enquadram como baixa complexidade conforme art. 25, parágrafo 1° da Instrução Normativa 001 do Corpo de Bombeiros militares de Santa Catarina;

g) Quadro estatístico demonstrando claramente a área relativa a não conformidade com a Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do solo Municipal, conforme Anexo III.

Parágrafo Único. Em relação as alíneas “a”, “b” e “c” acima, deverá o responsável técnico pelo projeto, demonstrar nas plantas as áreas irregulares a serem regularizadas, acompanhadas de detalhes, fotos e apontamentos.

VII – Anotação de responsabilidade técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

VIII - Anuência da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Projetos, quando for o caso;

IX – Declaração do responsável técnico, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas, conforme Anexo IV;

X – Projeto e laudo do sistema de tratamento sanitário.

Parágrafo Único. Constatada a qualquer tempo divergências nas informações, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação.

Art. 5° A regularização da edificação:

I – Não exime do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando for o caso;

II – Não exime à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III – Não implica reconhecimento, pelo Município da propriedade do imóvel;

IV – Não exime os proprietários de glebas parceladas ou respectivos responsáveis das obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 6° As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar, poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de contrapartida financeira.

§ 1° A Contrapartida Financeira que se estabelece no “caput” deste artigo se dará da seguinte forma:

$$C = \frac{(1{,}2 \times Vt)}{} \times Ai$$

Onde:

C = Contrapartida Financeira relativa à área a ser regularizada;

Vt = valor venal do metro quadrado do terreno em estudo definido pela Planta Valores, base de lançamento de IPTU;

Ai = Área Irregular (m^2 ou m^3 para casos de pé direito).

§ 2° Será adotado para o cálculo da Contrapartida Financeira a somatória das irregularidades entre todos os parâmetros estabelecidos no artigo 2°.

Art. 7° As construções que estiverem irregulares por ausência de elevador, mas dentro dos limites permitidos pelo gabarito do zoneamento, serão passiveis de regularização através da contrapartida financeira de 3.000 (três mil) UFM vigente, por pavimento irregular.

Parágrafo Único. A regularização de edificações sem elevador não anula a necessidade de acessibilidade em caso de edificação comercial.

Art. 8° As construções que não atenderem o número mínimo de vagas de estacionamento/garagem serão passíveis de regularização através de contrapartida financeira calculada como se segue:

$$Cv = N \times 12{,}5 \times \frac{(1{,}2 \times Vt)}{}$$

Onde:
Uma vaga de estacionamento necessita de 12,5 m^2 (doze virgula cinco metros quadrados);
Cv = Contrapartida Financeira relativa a vagas de estacionamento/garagem;
Vt = Valor venal do metro quadrado do terreno em estudo definido pela Planta Valores, base de lançamento de IPTU;
N = Número de vagas necessárias.

Parágrafo Único. A regulamentação também será possível quando houver a comprovação de aquisição de garagem equivalente, com averbação na respectiva matrícula, em uma distância de até 300 (trezentos) metros.

Art. 9° As construções que ultrapassem o número de pavimentos, a contrapartida financeira será de 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor do metro quadrado (venal da edificação) por área total do pavimento irregular.

Parágrafo Único. A Contrapartida Financeira que se estabelece no “caput” deste artigo se dará da seguinte forma:

$$C = \frac{(1{,}2 \times Ve)}{} \times Ai$$

Onde:
C = Contrapartida Financeira relativa à área a ser regularizada;
Ve = valor venal do metro quadrado da edificação em estudo definido pela Planta Valores, base de lançamento de IPTU;
Ai = Área Total do Pavimento Irregular (m^2).

Art. 10 A contrapartida financeira poderá ter redução em seu valor de acordo com a data de início da obra, conforme segue:

I – Obras iniciadas entre 01/01/2001 à 20/12/2006, desconto de 10%;

II – Obras iniciadas entre 01/01/1996 à 31/12/2000, desconto de 20%;

III - Obras iniciadas entre 01/01/1991 à 31/12/1995, desconto de 30%;

IV - Obras iniciadas entre 01/01/1986 à 31/12/1990, desconto de 40%;

V – Obras iniciadas anteriores à 01/01/1986, desconto de 50%.

Parágrafo Único. As obras iniciadas após a vigência do Plano Diretor (Lei Complementar nº 48/2009 de 27 de Agosto de 2009) não terão direito a redução prevista no *caput* deste artigo.

Art. 11 Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei Complementar serão direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) instituído pelo Plano Diretor e deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor, especialmente na execução de obras de infraestrutura urbana.

Art. 12 O valor referente à compensação Financeira poderá ser parcelado em até vinte e quatro (24) parcelas mensais, obedecida às previsões legais quanto a reajuste, com parcela mensal mínima de 50 (cinquenta) UFM.

§ 1° O parcelamento não impede o fornecimento do alvará e do habite-se;

§ 2° Em caso de inadimplemento parcial do parcelamento realizado nos termos desta Lei Complementar, o saldo devedor deverá ser inscrito em dívida ativa;

§ 3º Em caso de pagamento à vista, será concedido desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor da compensação.

Art. 13 Os processos não concluídos por omissão do requerente no prazo de 90 (noventa) dias serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devolução do valor já pago ao município.

Art. 14 Os casos omissos na presente Lei Complementar deverão ser submetidos à análise da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças.

Art. 15 As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias ou suplementadas, caso necessário.

Art. 16 O prazo final para regularização das edificações que esta lei especifica é 31 de dezembro de 2026.

Art. 17 Edificações consolidadas antes 27 de agosto de 2009 que sofreram ampliações irregulares após esta data não estão passíveis de regularizar a ampliação através desta Lei.

Art. 18 Os imóveis regularizados através de REURB-S têm isenção da taxa de compensação da regularização.

Art. 19 Os imóveis regularizados através do REURB terão flexibilização da data de prazo de construção até a data da emissão da matrícula do terreno, visto que não era possível regularizar a edificação sem matrícula do terreno.

Art. 20 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de publicação.

CENTRO ADMINISTRATIVO DE TANGARÁ/SC, EM 29 DE MARÇO 2022.

ALDAIR BIASIOLO
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

MODELO REQUERIMENTO

Eu, _____, brasileiro (a), devidamente inscrito (a) no CPF sob nº _____ e portador (a) do RG nº _____, residente e domiciliado à Rua _____, Bairro_____, Cidade _____, venho através deste requerer a análise do projeto para regularizar a edificação situada na Rua _____, Bairro_____, sob Registro Geral nº _____, com área de _____ m², através da Lei Complementar nº XX de XXXXX de 2022.

_____

Assinatura do Requerente

ANEXO II

QUADRO ESTATÍSTICO DA CONSTRUÇÃO:

INFORMAÇÕES DA CONSTRUÇÃO	PERMITIDO PLANO DIRETOR	CONSTRUÇÃO EXISTENTE
ÁREA DO LOTE		
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		
ÁREA A REGULARIZAR TOTAL		
TAXA DE OCUPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO		
ÍNDICE DE APROV. DA CONSTRUÇÃO		
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE DO TERRENO		
ALTURA DA CONSTRUÇÃO (entre o meio-fio da calçada e o topo da última laje acabada)		
NÚMERO DE PAVIMENTOS		
RECUO FRONTAL		
AFASTAMENTO LATERAL DIREITO		
AFASTAMENTO LATERAL ESQUERDO		
AFASTAMENTO DE FUNDOS		
PÉ DIREITO		
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
ELEVADOR		

ANEXO III

MODELO DE TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Eu, _____, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA/Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU sob o n° _____, abaixo subscrito, DECLARO, para fins de regularização, na forma prevista na Lei Complementar Municipal n° _____, e como responsável pelo levantamento da edificação localizada no imóvel situado na Rua _____, sob o número de matrícula _____ junto ao Cartório de Registro de Imóveis da _____ Circunscrição de propriedade/posse/domínio de _____, que o projeto apresentado reflete fielmente a construção executada, tendo pleno conhecimento de que no caso de serem apuradas desconformidades não será regularizada e expedido o Alvará de Construção e Habite-se.

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente sob as penas da lei.

Tangará (SC), _____.

_____

Assinatura do Profissional

_____

Assinatura do Proprietário