

LEI COMPLEMENTAR Nº 322, DE 26 DE MAIO DE 2020.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARILDO DOMINGOS FELIPPI, Prefeito de Rio dos Cedros, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Município de Rio dos Cedros autorizado a regularizar as obras de construção civil, doravante denominadas simplesmente de edificações, executadas sem as devidas licenças ou que estejam em desacordo com os índices urbanísticos previstos na legislação municipal que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º São considerados índices urbanísticos para fins de regularização de edificação:

I - a Taxa de Ocupação;

II - o Número de Pavimentos;

III - o Número de Vagas de Estacionamento/Garagem;

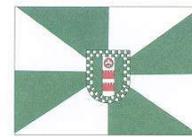
IV - o Coeficiente de Aproveitamento;

V - os Recuos Obrigatórios;

§ 2º Apenas poderão ser regularizadas as edificações para fins comerciais, residenciais, industriais, prestação de serviços e institucionais, que foram concluídas anterior à **03 de Junho de 2019**.

§ 3º O Município de Rio dos Cedros poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 4º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior, será concedido prazo máximo de até 12 meses, improrrogável, contado a partir da data de assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta para Regularização de Edificação.



§ 5º Os processos de regularização deverão ser requeridos pelo proprietário do imóvel em que se encontra a edificação a ser regularizada, mediante protocolo junto a Prefeitura e serão analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 2º Não poderão ser regularizadas as edificações situadas:

I - em áreas non edificandi de uso comum e de faixas de proteção (APP) das marginais de rios, nascentes, lagoas e congêneres, que por sua vez deverão observar a Lei Ordinária Rio-cedrense nº 2.053, de 10 de setembro de 2019;

II - em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental ou de patrimônio histórico, sem parecer favorável do órgão competente;

III - em áreas de risco ou alagáveis, conforme a Lei Ordinária Rio-cedrense nº 2.053, de 10 de setembro de 2019, cabendo à Defesa Civil a expedição de documento com caráter declaratório quando necessário;

IV - em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre estes;

V - em áreas cujo objeto haja discordância entre vizinhos, enquanto houver demanda judicial cujo objeto seja a edificação à ser regularizada.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas as edificações enquadradas no item V acima quando houver decisão judicial transitada em julgado favorável ao proprietário da edificação em questão ou mediante expressa concordância do confrontante direto.

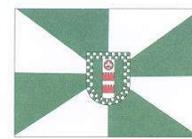
Capítulo II **EDIFICAÇÕES DE ACORDO COM OS ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Art. 3º As edificações construídas de acordo com os índices urbanísticos previstos na legislação municipal vigente, que regulam o uso e ocupação do solo no Município de Rio dos Cedros, porém sem as devidas licenças, taxas e alvarás expedidos pelo município, serão regularizadas a pedido dos proprietários, de acordo com o disposto neste Capítulo.

Art. 4º O requerimento de Alvará de Regularização e Habite-se deverá ser protocolado junto à Central de Protocolos da Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão de Inteiro teor atualizada (máximo 3 meses);

II - ART/RRT de projeto e comprovante de pagamentos destas;



III - Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF) e Registro Geral (RG) do proprietário;

IV - Projeto arquitetônico com no mínimo 3 vias físicas;

V - Parecer ambiental (caso necessário - para declaração de inexistência de corpo hídrico);

VI - Alvará de aprovação de preventivo contra incêndio, exceto para residências unifamiliares, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, ou documento equivalente;

VII - Levantamento planialtimétrico com indicação da cota maximorum e linha de APP para imóveis localizados nas bordas dos reservatórios Pinhal, Rio Bonito e Rio Rosina.

VIII - Termo de inventariante (nos casos em que o proprietário é falecido e houve abertura de inventário);

IX - Certidão de Óbito (caso o proprietário seja falecido);

X - Procuração (anexar cópia ao pedido se houver).

XI - Certidão Negativa de débitos Municipais referente ao CPF do requerente.

XII - Projeto hidrossanitário contendo a localização do sistema sanitário (implantação), projeto do sistema adotado com planta baixa, corte, dimensionamento e cálculo de contribuição, ou atestado de Regularidade Sanitária (fossa e filtro ou ligação na rede de esgoto);

XIII - Laudo Técnico emitido por profissional engenheiro ou arquiteto, garantindo as condições técnicas e físicas da edificação, inclusive com a identificação dos confrontantes diretos, conforme modelo previsto no Anexo I desta Lei.

§1º. Para edificações que na época da sua construção atenderam os índices urbanísticos e a legislação ambiental vigente para a edificação no Município de Rio dos Cedros, mas por força maior não foram regularizadas ou licenciadas pelo município à época da sua construção, e atualmente encontram-se em desacordo com a legislação ambiental vigente, deverão apresentar comprovação da época da construção, através de fotos, imagens aéreas, contratos, notas, declarações ou outros documentos, a fim de comprovar o direito adquirido pelos proprietários.

§2º. Todos os projetos apresentados deverão ser entregues também em meio digital.

Capítulo III

EDIFICAÇÕES EM DESACORDO COM OS ÍNDICES URBANÍSTICOS



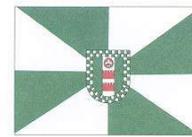
MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS

ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL

CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050

www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br

Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



Art. 5º As edificações construídas e concluídas até **03 de Junho de 2019**, que estejam em desacordo com os índices previstos na legislação municipal vigente que regulam o uso e ocupação do solo no Município de Rio dos Cedros, poderão ser regularizadas a pedido dos proprietários, de acordo com o disposto neste Capítulo.

Parágrafo único. A data prevista no caput como marco temporal provém das imagens de satélite elaboradas pela empresa Google em 03 de Junho de 2019, através do programa Google Earth; para tanto, além do referido levantamento, a Municipalidade poderá utilizar dos levantamentos realizados pelo Estado de Santa Catarina em 2012 e 2016 e das ortofotos realizadas por levantamento aerofotogramétrico em 2017 para compor a planta cadastral da área urbana do Município de Rio dos Cedros.

Art. 6º O requerimento de regularização deverá ser instruído com os documentos previstos no art. 4º desta Lei.

Art. 7º Caberá ao profissional técnico responsável pela elaboração do projeto a apresentação dos cálculos contendo a área infringida pela edificação, para fins de cálculo de compensação.

Art. 8º Após a análise prévia do requerimento pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e estando esta de acordo com a regularização pretendida, será formalizado um Termo de Ajustamento de Conduta para fins de Regularização de Edificação, que constará a descrição do imóvel regularizado, a compensação financeira, as eventuais obras complementares de adequação de obrigações do proprietário e o prazo para seu cumprimento.

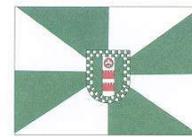
Art. 9º Sendo possível a regularização de edificação conforme previsto neste Capítulo, caberá ao proprietário do imóvel efetivar uma compensação financeira em favor do Município, calculada sobre a área construída em desacordo com os índices urbanísticos previstos no § 1º do art. 1º, sendo:

I - 1,0 UFM por metro quadrado construído em desacordo com os índices urbanísticos; e

II - 05 UFM por vaga de estacionamento suprimida em desacordo com a legislação.

§ 1º O TAC será formalizado com valores expressos em UFM - Unidade Fiscal do Município de Rio dos Cedros, devendo ser emitida a guia para pagamento observado o valor da UFM vigente no mês do respectivo pagamento.

§ 2º Os valores referentes a compensação financeira poderão ser parcelados em até 12 (Doze) parcelas, respeitada a parcela mínima de 2 UFM.



§ 3º As compensações financeiras não dispensam o pagamento das taxas previstas na legislação municipal para análise, aprovação e emissão de alvarás de construção e habite-se.

Art. 9º Ficam dispensados do pagamento de compensação financeira o proprietário de um único imóvel no Município de Rio dos Cedros, enquadrado como baixa renda, comprovado através de parecer emitido pela Assistência Social.

Art. 10º Os valores arrecadados a título de compensação financeira previsto nesta lei serão destinados para o Fundo de Reurbanização do Município de Rio dos Cedros, para aplicação em projeto, obras e ações de melhorias urbanísticas, cabendo a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a administração destes recursos.

Capítulo III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11º As regularizações previstas nesta lei não dispensam o pagamento do ISSQN - Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza incidente sobre a mão de obra da edificação, devendo ser aplicada a legislação municipal pertinente.

Art. 12º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, convalidados os atos até então praticados.

Rio dos Cedros, em 26 de maio de 2020.

MARILDO DOMINGOS FELIPPI
Prefeito de Rio dos Cedros

A presente Lei Complementar foi devidamente registrada e publicada na forma regulamentar em 26 de maio de 2020.

Margaret Silvia Gretter
Diretora de Gabinete



ANEXO I

LAUDO TÉCNICO

1. DESCRIÇÃO PRELIMINAR DA CONSTRUÇÃO:

- a) O QUE É OBRA - (tipo de edificação)
- b) PROPRIETARIO - (nome)
- c) LOCAL - (local completo da obra)
- d) AREA TERRENO = _____ m²
- e) AREA CONSTRUIDA = _____ m²

2. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA EDIFICAÇÃO:

- a) DESCREVER FUNCIONALMENTE O QUE OCORRE EM CADA PAVIMENTO/COMPARTIMENTO;
- b) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DA FACHADA DO IMÓVEL E DOS CONFRONTATES DIRETOS;
- c) DESCREVER AS CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO:

- i. PREPARAÇÃO DO TERRENO
- ii. FUNDAÇÕES
- iii. IMPERMEABILIZAÇÃO
- iv. ESTRUTURA
- v. ALVENARIA/PINTURA
- vi. FORRO
- vii. COBERTURA
- viii. INSTALAÇÃO HIDRAULICA

- 1. Água Fria (quantidade e capacidade dos reservatórios - locar em planta também)
- 2. Água Quente (quantidade e capacidade de acumuladores - locar em planta também)
- 3. Águas servidas (esgotos sanitários, caixas de gordura de visita e ramais externos)
- 4. Águas Pluviais (coberturas, caimentos condutores e calhas)

- ix. INSTALAÇÃO ELETRICA, TELFEFÔNICAS, TV E INTERFONE;
- x. REVESTIMENTO DE PAREDE
- xi. PISOS
- xii. ESQUADRIAS/VIDROS
- xiii. PINTURA
- xiv. LIMPEZA/LIXO
- xv. ILUMINAÇÃO/VENTILAÇÃO
- xvi. OUTROS (muro de arrimo, drenagem, poços artesianos, etc.)

3. TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O PROFISSIONAL ABAIXO FIRMADO DECLARA E GARANTE PARA OS DEVIDOS FINS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA, QUE A EDIFICAÇÃO ACIMA IDENTIFICADA APRESENTA AS CONDIÇÕES TÉCNICAS E FÍSICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE PRETENDIDA.

RIO DOS CEDROS, _____ de _____ de _____.