

**LEI COMPLEMENTAR Nº 395, DE 11 DE MARÇO DE 2025.**

**DISPÕE SOBRE A COMPENSAÇÃO REFERENTE A  
PROJETOS DE CONSTRUÇÃO EM DESACORDO  
COM OS ÍNDICES URBANÍSTICOS NO ÂMBITO DO  
MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**JORGE LUIZ STOLF**, 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 aprovar as obras de construção civil, doravante denominadas simplesmente de edificações, 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 Os índices urbanísticos considerados por esta lei são todos os definidos pela legislação municipal.

§ 2º Todas as edificações para fins comerciais, residenciais, industriais, prestação de serviços e institucionais, poderão ser regularizadas com aplicação desta lei.

§ 3º Havendo legislação municipal mais benéfica, ao contribuinte/munícipe/empreendedor, a aplicação desta ou daquela legislação ficará a critério deste, que deverá fazer opção no momento do retorno da primeira análise ao setor de planejamento.

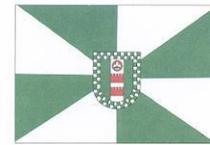
§ 4º O Município de Rio dos Cedros poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 5º 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.

§ 6º Os requerimentos para aprovação de projetos de construção civil deverão ser requeridos pelo proprietário, possuidor do imóvel, técnico responsável ou representante legalmente habilitado por meio da metodologia usual, por intermédio do sistema de processos digitais – tipo análise de projeto. Os referidos processos serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

**Art. 2º** Ficam excluídas dos benefícios previstos nesta legislação as edificações localizadas:

I - em áreas *non edificandi* de uso comum e de faixas de proteção (APP) das marginais de rios, nascentes, lagoas naturais e congêneres, que por sua vez deverão observar as demais Leis de regência;



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, 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 EM DESACORDO COM OS ÍNDICES URBANÍSTICOS**

**Art. 3º** Os processos de construção civil encaminhados para análise e aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, que estejam em desconformidade com os índices estabelecidos na legislação municipal vigente que regula o uso e a ocupação do solo no Município de Rio dos Cedros, poderão ser autorizados mediante avaliação desta, conforme os critérios estabelecidos neste capítulo, desde que tenham sido esgotadas todas as possibilidades de resolução em conjunto com os técnicos do município, e não haja soluções tecnicamente viáveis para possibilitar a emissão do alvará.

§1º Para as construções que não atingirem os índices urbanísticos serão adotados os seguintes conceitos:

COM\_URB=Compensação Urbanística

AR\_DES= Área em desacordo (metro quadrado, metro linear, etc..)

UFM = Unidade Fiscal do Município

FM = Fator de Multiplicação = 2 (dois)

§ 2º A definição da área em desacordo (AR\_DES) deverá ser considerada a maior área auferida (metro quadrado, metro linear, etc...).

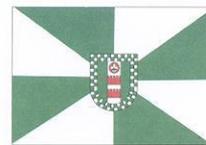
§ 3º A fórmula a ser aplicada será:  $COM\_URB=AR\_DES \times UFM \times FM$ .

§ 4º Os valores referentes a compensação COM\_URB mediante o pagamento a vista será atribuído desconto de (15%) quinze por cento.

§ 5º Os valores referentes à compensação COM\_URB poderão ser divididos em até 12 (doze) parcelas, desde que não ultrapassem o ano subsequente ao lançamento, respeitando-se o valor mínimo de 2 UFM por parcela.

**Art. 4º** 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. 5º** Após a análise do projeto pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, e estando este em consonância com os requisitos estabelecidos, proceder-se-á à formalização de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), visando à aprovação e à



subsequente emissão do respectivo Alvará de Edificação. O referido Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) contemplará a descrição detalhada do imóvel e da edificação proposta, o valor da compensação financeira, as eventuais obras complementares de adequação a serem realizadas pelo proprietário, bem como o prazo para o cumprimento das obrigações nele estabelecidas.

**Art. 6º** Sendo possível a aplicação desta 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. 3º.

**§ 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** 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. 7º** 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. 8º** 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. 9º** 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. 10** 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 11 de março de 2025.

**JORGE LUIZ STOLF**  
Prefeito de Rio dos Cedros

A presente Lei Complementar foi devidamente registrada e publicada na forma regulamentar em 11 de março de 2025

**Margaret Silvia Gretter**  
Diretora de Gabinete