

LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2014

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E/OU IRREGULARES, REGULAMENTANDO O ART. Nº 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2011.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE, ESTADO DE SANTA CATARINA,

FAÇO, saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Município de São Miguel do Oeste, através do Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações clandestinas e/ou irregulares iniciadas e/ou executadas anteriormente à data de publicação da Lei Complementar nº 004/2011, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos nas Leis Complementares Municipais nºs 002/2011 e 004/2011, desde que apresentem condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§ 1º As características construtivas relativa às condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo serão determinadas através de laudo técnico que contemple todas as condições mínimas descritas acima, elaborado por profissional da área, contratado pelo requerente.

§ 2º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - construção clandestina; obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença; e

III - construção clandestina parcial: àquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º 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, quando não há possibilidade do cumprimento de vagas no interior do lote;

V – gabarito;

VI – coeficiente de aproveitamento;

VII- Vãos de iluminação e ventilação subdimensionados;

VIII- Circulações horizontais e verticais em desacordo com o Código de Obras, sendo que as edificações de uso público e coletivo devem atender as normas de acessibilidade.

IX- Para os casos de oficinas mecânicas ou similares, que não se enquadram nos recuos mínimos exigidos, serão aceitos recuos inferiores, desde que comprove, através de Estudo De Impacto de Vizinhança aprovado pelo Conselho de Planejamento Municipal, a existência de espaços para estacionamento (na proporção exigida

no anexo VII da Lei Complementar n. 002/2011 e alterações) no interior do lote (afastamentos laterais, de fundos ou no interior da edificação) e desde que não prejudique o espaço público.

X- Metro ou fração de metro linear de pé direito em desacordo com o Código de Obras. NR LC (035/2016)

§ 1º Nos casos de regularização de recuos frontais, os requerimentos referentes aos imóveis situados em vias coletoras, arteriais, e estruturais definidas no Mapa do Sistema Viário do Município, Lei Complementar nº 003/2011, serão submetidos à análise do CPM – Conselho de Planejamento Municipal e somente serão aprovadas se receberem parecer favorável do mesmo.

§ 2º Nos casos de regularização em que a Municipalidade entenda que poderá gerar grande impacto negativo urbanístico local, deverá encaminhar para análise do Conselho de Planejamento Municipal – CPM e, somente serão aprovadas se receberem parecer favorável do mesmo.

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

I - apresentarem irregularidades não previstas no art. 2º desta Lei Complementar;

II - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações não licenciadas, faixas de APP (Áreas de Preservação Permanente) ou AEIA (Áreas Especiais de Interesse Ambiental), linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais, estaduais e federais que contenham essa restrição e/ou situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;

IV - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro; e

V- Que estejam em desacordo com a legislação Estadual ou Federal.

Parágrafo único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas, resultem no comprometimento da estrutura restante e/ou ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes, não serão e não poderão ser objeto de regularização, reforma ou ampliação.

Art. 4º A regularização das construções de que 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 São Miguel do Oeste, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - Requerimento do interessado, apresentando além dos projetos e da documentação padrão, os seguintes documentos:

a) Anotação do Registro de Responsabilidade Técnica - com Laudo Técnico da regularização da obra conforme a Norma Técnica, NBR 13752, informando as condições da edificação;

II - Comprovante de que a construção foi iniciada e/ou executada anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 004/2011 (Certidão de Cadastro Imobiliário, ou Declaração com firma reconhecida de 03 (três) vizinhos, declarando que a

obra foi iniciada e/ou executada anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 004/2011) e matrícula atualizada do imóvel.

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

IV - Projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) planta de situação;
- b) planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e) uma (01) fachada;
- f) projeto do sistema de tratamento de esgoto com detalhamento do mesmo;
- g) para edificações que não sejam unifamiliares, atendimento das Normas do Corpo de Bombeiros, relativos à aprovação de projetos de prevenção contra incêndio;
- h) comprovação de aprovação de projeto pela CELESC, CASAN, Vigilância Sanitária e Licenciamento ou dispensa ambiental pela FATMA, quando for o caso;
- i) quadro estatístico demonstrando claramente a área relativa a não conformidade com o Código de Obras e Plano Diretor.

V - Comprovantes dos seguintes recolhimentos, cumulativamente:

- a) Taxa do Alvará de Construção;
- b) Comprovante de recolhimento da compensação correspondente à regularização da obra, a ser apresentado à secretaria competente, antes da data de emissão do alvará de regularização.

VI - Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

§ 1º Para a solicitação de HABITE-SE, serão exigidos a documentação estabelecida na Lei Complementar Municipal nº 004/2011, inclusive o atestado de aprovação de vistoria para habite-se expedido pelo Corpo de Bombeiros relativo aos projetos de prevenção de incêndio, exceto para residências unifamiliares e Licenciamento ambiental ou dispensa do mesmo pela FATMA, quando for o caso.

§ 2º Em relação ao contido no inciso II do presente dispositivo, caso constatado qualquer falsidade nas informações prestadas, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para autoridade competente para apuração dos crimes previstos no artigo 299 do Código Penal.

Art. 5º As regularizações que dizem respeito a recuo frontal, afastamentos laterais/fundos, taxa de ocupação, número de vagas para garagem, gabarito e índice de aproveitamento somente serão efetivadas mediante o pagamento de compensações, tendo por base a tabela anexa a esta lei.

§ 1º Nos casos de infrações em mais de um item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

§ 2º Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei Complementar deverão ser aplicados obrigatoriamente em conta bancária específica e serão utilizados para melhoria da estrutura do Departamento de Engenharia (instrumentalização do Setor e capacitação dos servidores do mesmo Departamento).

§ 3º Fica vedada a utilização dos recursos provenientes das compensações previstas nesta Lei Complementar em finalidade diversa daquelas previstas no § 2º deste artigo.

Art. 6º Os processos e as notificações, de que trata essa Lei Complementar, para regularização de edificação em andamento no Município na data da publicação desta Lei Complementar poderão ser analisados segundo os parâmetros nesta estabelecidos, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos previstos no art. 4º.

Art. 7º As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.

Art. 8º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor Municipal de São Miguel do Oeste quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 9º Os processos não concluídos por omissão do requerente durante a vigência da presente Lei Complementar serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devolução do valor já pago ao Município.

Art. 10 Para fazer face às despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão utilizados recursos do orçamento municipal vigente.

Art. 11 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE-SC
Em 29 de dezembro de 2014.

JOÃO CARLOS VALAR
Prefeito Municipal

LEILA CLEUNI PINHEIRO ZANDONÁ
Secretária de Administração

Esta lei foi publicada
na presente data

ELIANE TEIXEIRA DA ROSA
Técnica Administrativa

ANEXO I

1. RECUO FRONTAL PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E CONDOMINIO HORIZONTAL		
Metro Linear	VALOR	
até 1,00 m	R\$ 500,00	0,17 UPM
de 1,00 a 2,00 m	R\$ 1.000,00	0,34 UPM
de 2,00 a 3,00 m	R\$ 1.500,00	0,51 UPM
de 3,00 a 4,00 m	R\$ 2.500,00	0,84 UPM
OBS:As edificações que avançarem sobre o espaço público não serão possíveis de regularização.		

2. TAXA DE OCUPAÇÃO	VALOR m ²	
Cada m ² ou fração de metros excedido	R\$ 100,00	0,03 UPM

3. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VALOR m ²	
Cada m ² ou fração de metros excedido	R\$ 100,00	0,03 UPM

4. AFASTAMENTO DE LATERAL E DE FUNDOS	VALOR m ²	
Cada m ² ou fração de metros excedido	R\$ 100,00	0,03 UPM
OBS: Janelas menos de 1,50 de divisas, além da multa, autorização do vizinho com firma reconhecida e matrícula atualizada.		

5. VAGAS DE ESTACIONAMENTO	VALOR por vaga	
Número de vaga inferior ao mínimo exigido	R\$ 500,00	0,17 UPM

6. GABARITO	VALOR METRO LINEAR	
Cada metro ou fração de metro linear de altura construído a mais, considerando a altura máxima de 3,60 entre pavimentos.	R\$ 1.000,00	0,34 UPM