



LEI COMPLEMENTAR Nº 047, DE 09 DE MARÇO DE 2021.

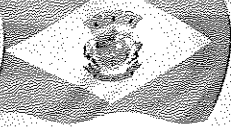
**“DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES
CONSOLIDADAS OU EM EXECUÇÃO E DÁ OUTRAS
PROVIDENCIAS”**

RAFAEL MARIN, Prefeito Municipal de Serra Alta, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica autorizada a regularização de edificações concluídas ou em execução com no mínimo as fundações executadas e a estrutura iniciada, desde que comprovadamente iniciadas em data anterior a janeiro de 2017, e apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, para as seguintes irregularidades:

I - Quando em edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

- a) recuos;
- b) afastamentos;
- c) taxa de ocupação;
- d) índices de Aproveitamento;
- e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro público;
- f) dimensões de cômodos;
- g) área de ventilação, com tolerância de até 30 % da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;
- h) área de iluminação, com tolerância de até 30 % da dimensão mínima do vão;



i) sistema de tratamento de esgoto conforme previsto na legislação.

II - Quando em edificações de uso mistos residenciais/comerciais/serviços:

a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índices de Aproveitamento;

e) projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro público;

f) dimensões de cômodos;

g) pé direto, com tolerância de até 15% (quinze por cento) menor do mínimo exigido;

h) área de ventilação, com tolerância de até 30 % da dimensão mínima do vão, ou apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;

i) sistema de tratamento de esgoto conforme previsto na legislação;

j) área de iluminação, com tolerância de até 30 % da dimensão mínima do vão;

k) número de box/abrigos para estacionamento, com tolerância de até 30%(trinta por cento) menor do mínimo exigido;

l) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 50% (cinquenta por cento) menor do mínimo exigido;

m) sistema de tratamento de esgoto conforme previsto na legislação.

III - quando em edificações de uso industrial, depósito, galpões e telheiros:

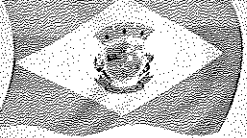
a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxas de ocupação;

d) índice de aproveitamento;

e) área de ventilação, desde que apresentada uma alternativa mecânica ou por duto para a ventilação do cômodo;



f) número lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de até 50% (cinquenta por cento) menor do mínimo exigido;

g) sistema de tratamento de esgoto conforme previsto na legislação.

§ 1º Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, onde o mesmo compromete-se a demolir a parte edificada sobre o recuo, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente sobre o lote, mesmo que pago a multa correspondente para a regularização prevista na presente Lei Complementar.

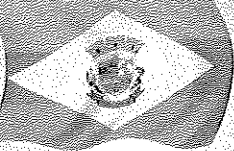
§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamento, o proprietário deverá apresentar termo, com firma reconhecida em cartório, dos vizinhos lindeiros, onde os mesmos não se opõem pela irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

§ 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar nem as que avançarem sobre logradouros públicos, exceto as projeções de sacadas e pavimentos sobre logradouro público;

§ 4º Para regularização, a edificação deverá atender critérios e parâmetros técnicos às condições de acessibilidade a edificação, exceto para edificações residenciais unifamiliares.

§ 5º Calçada acessível conforme legislação e/ou normas técnicas vigentes.

Art. 2º Para a regularização das edificações previstas no artigo 1º da presente Lei Complementar, o proprietário deverá apresentar a seguinte documentação:



I - requerimento, solicitando vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada, contendo a qualificação do requerente, localização da obra e comprovante que a obra é habitada com data anterior a aprovação da presente Lei Complementar, não sendo aceito comprovantes de luz e água do tipo provisória e ou de laudo do Departamento de Fiscalização do Município, para os casos de obras em execução conforme previsto no "caput" 1º da presente Lei Complementar;

II - cópia do Registro de Imóvel;

III - negativa de tributos municipais do proprietário e relativos ao imóvel que se pretende regularizar;

IV - negativa de tributos municipais do responsável técnico;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) pela regularização da obra;

VI - projeto arquitetônico da edificação, constando:

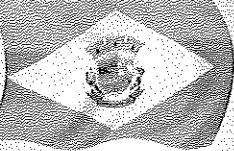
a) planta de situação;

b) planta de locação, 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 das edificações;

d) para edificações que não sejam unifamiliares, dois cortes no mínimo, passando por locais que melhor identifique toda a edificação;

e) para edificações que não sejam unifamiliares residenciais o requerente deverá apresentar projeto preventivo de incêndio aprovado junto ao Corpo de Bombeiros, bem como atender as normas de acessibilidade previstas na legislação;



VI – Laudo Técnico informando as condições da edificação, quanto a sua estrutura, instalação elétrica e hidráulica. No caso de reparos e irregularidades, informar desde já às ações que precisam ser tomadas;

VII – Para edificações industriais o requerente deverá apresentar Licença do órgão ambiental competente.

Art. 3º As regularizações, para qualquer tipo de edificação, que dizem respeito a recuo, taxa de ocupação e índice aproveitamento e projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo ou logradouros públicos, somente serão passíveis de regularização, mediante o pagamento de multa equivalente ao valor venal praticado pelo Município, para efeitos de cálculo de IPTU, relativo a área construída a maior, obedecidos os seguintes critérios:

I - tratando-se de edificações construídas irregularmente sobre o recuo com tolerância de até 50% da área prevista regularmente do recuo, isenção de cobrança de multa. Para os demais casos 10% (dez por cento) do valor venal correspondente a área construída irregularmente;

II - tratando-se de edificações com Taxa de Ocupação maior que o previsto na legislação com tolerância de até 15% da Taxa de Ocupação prevista regularmente, isenção de cobrança de multa. Para os demais casos 10% (dez por cento) do valor venal correspondente a área construída irregularmente;

III - tratando-se de edificações com Índice de Aproveitamento maior que o previsto na legislação, 10% (dez por cento) do valor venal correspondente a área construída irregularmente;

IV - tratando-se de edificações com projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo ou sobre logradouro público, 100% (dez por cento) do valor venal correspondente a área construída irregularmente;

§ 1º Em caso de incidência de mais de uma das irregularidades acima, a multa será a praticada sobre o item de maior incidência e de mais 20% (vinte por cento) da multa sobre os demais itens construídos irregularmente.

Art. 4º O valor venal da construção, terá como base de cálculo, a mesma base de cálculo do valor venal dos imóveis para fins de IPTU, precedido de vistoria “*in loco*”, por fiscal do Município.

Art. 5º A presente Lei Complementar exime o Município de Serra Alta de toda e qualquer responsabilidade passada, presente ou futura, no tocante a quaisquer direitos a propriedade de imóvel, posse de domínio útil, ou a qualquer título, inclusive por acessão física.

Art. 6º Fica autorizado, ao Poder Executivo Municipal, a parcelar o valor da multa em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

Art. 7º A regularização em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público municipal, dependerá de prévia regularização do parcelamento do solo, obedecendo a legislação Municipal que dispõe sobre a matéria.

Art. 8º Todas as obras construídas em áreas de preservação permanente, obras de fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.



Art. 9º Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei Complementar, deverá constar no selo de identificação das pranchas do projeto a indicação de regularização de obra.

Art. 10 A presente Lei Complementar terá vigência até 31 de dezembro de 2024.

Art. 11 Os recursos provenientes das multas da presente Lei deverão ser aplicados nas áreas de habitação e regularização fundiária.

Art. 12 Para fazer face as despesas decorrentes da aplicação desta Lei, serão utilizados recursos orçamentários próprios.

Art. 13 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua assinatura, condicionada sua validade à publicação no Diário Oficial dos Municípios - DOM/SC, nos termos do art. 3º, da Lei Municipal nº 958/2013.

Serra Alta/SC, 09 de março de 2021.


RAFAEL MARIN

Prefeito Municipal

Registrada e publicada em data supra:


MARCONDES LEONARDO MULLER

Secretário de Administração

MUNICÍPIO DE SERRA ALTA	
PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL	
DOS MUNICÍPIOS	
DOC: <i>Lei Complementar</i>	
DATA: <i>10/03/2021</i>	
EDIÇÃO Nº: <i>3435</i>	
