

LEI COMPLEMENTAR Nº 76 DE 31 DE OUTUBRO DE 2018.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".



O Prefeito Municipal de Lages, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores decretou e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º O Poder Executivo Municipal, responsável pela aplicação e cumprimento da Lei Complementar nº 1994, de 14 de novembro de 2012 que institui o Código de Obras e Edificações, fica autorizado a celebrar termo de compromisso de ajustamento de conduta, com pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela construção, ampliação e/ou reformas que tenham sido executadas em desacordo com a referida Lei Complementar.

Art. 2º O termo de compromisso de ajustamento de conduta a que se refere o artigo 1º destina-se a permitir a regularização de edificações desde que obedecidos os critérios estipulados nesta Lei, bem como na legislação estadual e federal, no que couber.

§ 1º O Poder Executivo, através das Secretarias de Planejamento, Meio Ambiente e da Fazenda, convencionará, para cada caso de regularização, medidas compensatórias e/ou de adequação da edificação.

§ 2º Não são passíveis de regularização, as edificações que tenham sido executadas:

I - em áreas de risco (locais arrolados no Mapa Temático de "Áreas de Risco" elaborado pelo Município de Lages);

II - em áreas alagadiças, abaixo da cota 334,08 metros;

III - em áreas de preservação permanente;

IV - em áreas "non aedificandi" (não edificáveis);

V - dentro das faixas de domínio das rodovias federais e estaduais.

Art. 3º São passíveis de enquadramento nesta Lei, todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico, e que tenham sido construídas de modo irreversível quanto à estrutura e adequação espacial.

§ 1º Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto termo-acústico, ventilação, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

§ 2º São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

Art. 4º Os pedidos de regularização contemplados por esta Lei Complementar deverão ser encaminhados para análise até o dia 31 de dezembro de 2019.

§ 1º Toda e qualquer edificação que tiver iniciada sua execução a partir de 1º de janeiro de 2018 não poderá ser contemplada com o benefício desta Lei Complementar.

§ 2º Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

§ 3º O prazo de análise do processo de regularização é de 60 (sessenta) dias.

Art. 5º São medidas compensatórias para a regularização de edificações, o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

§ 1º O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da Construção Civil, estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Santa Catarina (SINDUSCON SC), e deverá obedecer os índices da tabela abaixo, que poderão ser cumulativas conforme a infração cometida:

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

PADRÃO DE ACABAMENTO	VALOR DA COMPENSAÇÃO
Baixo	Área acrescida (m ²) x 0,10 CUB para: Aumento do potencial construtivo com acréscimo na Taxa de Ocupação (T.O.), Índice de Aproveitamento (I.A.) e Gabarito (GAB.).
	Área invadida (m ²) x 0,15 CUB para: ocupação de recuo frontal e/ou afastamentos laterais e fundos;
	Área de estacionamento (m ² mínima) x 20% do CUB para: ausência e/ou redução do número de vagas.
	20% CUB para o resultado da altura excedente multiplicada pela extensão da parede cega em m ² , para: altura de parede cega acima do limite permitido
	01 CUB para: demais irregularidades
Médio	Área acrescida (m ²) x 0,20 CUB para: Aumento do potencial construtivo com acréscimo na Taxa de Ocupação (T.O.), Índice de Aproveitamento (I.A.) e Gabarito (GAB.).
	Área invadida (m ²) x 0,35 CUB para: ocupação de recuo frontal e/ou afastamentos laterais e fundos;
	Área de estacionamento (m ² mínima) x 35% do CUB para: ausência e/ou redução do número de vagas.
	35% CUB para o resultado altura excedente

	multiplicada pela extensão da parede cega em m ² , para: altura de parede cega acima do limite permitido ----- 02 CUB para: demais irregularidades -----
Alto ou multifamiliar	Área acrescida (m ²) x 0,40 CUB para: Aumento do potencial construtivo com acréscimo na Taxa de Ocupação (T.O.), Índice de Aproveitamento (I.A.) e Gabarito (GAB.). ----- Área invadida (m ²) x 1,5 CUB para: ocupação de recuo frontal e/ou afastamentos laterais e fundos; ----- Área de estacionamento (m ² mínima) x 0,65 CUB para: ausência e/ou redução do número de vagas. ----- 0,65 CUB para o resultado da altura excedente multiplicada pela extensão da parede cega em m ² , para: altura de parede cega acima do limite permitido ----- 03 CUB para: demais irregularidades -----
EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E INDUSTRIAL	
Único	Área acrescida (m ²) x 0,30 CUB para: Aumento do potencial construtivo com acréscimo na Taxa de Ocupação (T.O.), Índice de Aproveitamento (I.A.) e Gabarito (GAB.). ----- Área invadida (m ²) x 1,0 CUB para: ocupação de recuo frontal e/ou afastamentos laterais e fundos; ----- Área de estacionamento (m ² mínima) x 0,35 CUB para: ausência e/ou redução do número de vagas. ----- 0,35 CUB para o resultado da altura excedente multiplicada pela extensão da parede cega em

	m², para: altura de parede cega acima do limite permitido
	03 CUB para: demais irregularidades

§ 2º O valor apurado, para os imóveis considerados como de padrão de acabamento baixo, poderá ser pago em até 36 (trinta e seis) parcelas consecutivas, e os demais, em até 12 (doze) parcelas, ambas corrigidas pela Unidade Fiscal Municipal (UFM).

§ 3º No caso de residência unifamiliar com área superior a 70 m² e inferior ou igual a 120 m² de área construída, cujo proprietário não seja dono de outro imóvel e seja comprovadamente de baixa renda, conforme avaliação socioeconômica realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e de Habitação, o valor das medidas compensatórias poderá ser pago em até 50 parcelas consecutivas corrigidas pela Unidade Fiscal Municipal (UFM), desde que o valor mensal de cada parcela não seja inferior a R\$ 60,00 (sessenta reais).

§ 4º Serão isentas de medidas compensatórias, residência unifamiliar com área de até 70,00 m² de área construída, cujo proprietário não seja dono de outro imóvel e seja comprovadamente de baixa renda, conforme avaliação socioeconômica realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e de Habitação.

§ 5º Sendo a edificação de uso misto, as medidas compensatórias serão aplicadas individualmente de acordo com cada tipo de uso do imóvel, sobre a área a regularizar.

Art. 6º O processo de solicitação de regularização de edificações será constituído das seguintes etapas:

§ 1º Primeira etapa:

I - Requerimento para Regularização de Edificações, fornecido pelo Município de Lontras;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, e se o requerente não for proprietário, também a autorização do titular, com firma devidamente reconhecida;

III - desenho técnico (arquitetônico), mostrando claramente a situação de irregularidade através de cores, pontilhados, hachuras etc.

§ 2º Segunda etapa:

I - Termo de Concordância e de Cumprimento das medidas compensatórias e/ou de adequação da edificação;

II - laudo técnico datado atestando a irregularidade de edificação contendo levantamento fotográfico e anotação de responsabilidade técnica (ART), específica para regularização de edificação, devidamente quitada;

III - projeto arquitetônico completo do imóvel de forma a identificar com fidelidade as áreas a serem regularizadas (plantas, cortes, fachadas, detalhes, áreas etc) e as áreas edificadas regularmente (quando couber), devidamente assinadas por responsável técnico;

IV - documento atestando a idade do imóvel ou documentos comprobatórios, tais como: conta de luz, água, telefone, com data de pelo menos 03 (três) meses anteriores à publicação da presente Lei;

V - atestado de aprovação de projeto junto ao corpo de bombeiros, quando couber;

VI - comprovante de recolhimento de preço público referente à análise de projeto.

Art. 7º O alvará de regularização de edificação e subsequentemente o habite-se somente serão emitidos após a confirmação do cumprimento das medidas compensatórias e/ou de adequação da edificação.

Art. 8º As edificações que se encontrem em processo de regularização, não serão passíveis de sanção, podendo continuar o seu uso e utilização quando não estiverem sendo prejudiciais ao meio ambiente e não acarretem risco a vida.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 Revogam-se as disposições em contrário.

Lontras 31 de outubro de 2018

MARCIONEI HILLESHEIM

Prefeito Municipal