



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Praça Getúlio Vargas, nº 01 – Caixa Postal 21 Fone (47) 3471-2222

Fax: (47) 3471-2489 – CNPJ 83.102.269/0001-06.

89240-000 - São Francisco do Sul – Santa Catarina

LEI Nº 1.639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

INSTITUI A FACULDADE DE OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA.

O Prefeito Municipal de São Francisco do Sul, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de São Francisco do Sul aprovou, e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º De acordo com a Política de Desenvolvimento Urbano do Município, que disciplina o direito da faculdade da outorga para fins de regularização edilícia por meio de pagamento pecuniário, autorizada no art. 10 da Lei Complementar nº 17/2006, que institui o Plano Diretor Municipal de São Francisco do Sul e dá outras providências, e pela Lei Federal nº 10.257/2001, nos artigos 30 e 31, institui-se a possibilidade de oportunidade de regularização de suas construções existentes, em todo território municipal, zona urbana e zona rural, no estágio que se encontrarem, e que não consigam mais serem enquadradas nos parâmetros e normas da legislação urbanística vigente, por vícios construtivos ou por parâmetros diversos adotados, inclusive em relação à altura e gabarito, ocorridos até a data da publicação da presente Lei, em conformidade com os seguintes procedimentos regulamentares.

Art. 2º As compensações dar-se-ão em forma de recursos monetários a serem recolhidos em parcela única por meio de boleto bancário a favor da conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de São Francisco do Sul, cujo valor será apurado sob os seguintes critérios:

I - compensações para a concessão de aumento do potencial construtivo com acréscimo no percentual da Taxa da Ocupação (TO), valor equivalente a 23,00 (vinte e três) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro quadrado edificado a mais do que o permitido para o uso e a zona em que situa;

II - compensações para a concessão de aumento do potencial construtivo com o acréscimo no índice do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) ou Gabarito, valor equivalente a 2,30 (dois inteiros e trinta décimos) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro quadrado edificado a mais do que o permitido para o uso e a zona em que situa;

III - compensações para a concessão de redução de recuo frontal, o valor equivalente a 23,00 (vinte e três) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro quadrado a mais edificado sobre o recuo frontal oficial;

IV - compensações para a concessão de redução de afastamento lateral e/ou de fundos e/ou acréscimos e distância entre edificações para o uso e a zona em que se situam - o valor equivalente a 11,50 (onze inteiros e cinco décimos) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro quadrado a mais edificado sobre o afastamento para o uso e a zona em que situa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Praça Getúlio Vargas, nº 01 – Caixa Postal 21 Fone (47) 3471-2222

Fax: (47) 3471-2489 – CNPJ 83.102.269/0001-06.

89240-000 - São Francisco do Sul – Santa Catarina

LEI Nº 1.639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

V - compensações para a concessão da edificação sobre a(s) divisa(s) lateral (ais) e/ou de fundos:

a) 1.150,00 (hum mil, cento e cinquenta) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro linear edificado a mais sobre a divisa, para os usos permitidos na zona em que situa;

b) 2.300,00 (dois mil e trezentos) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por metro linear edificado a mais sobre a divisa, para os usos não permitidos na zona em que situa, desde que estes usos não permitidos sejam anteriores a 1981 e haja anuência prévia do(s) confrontante(s).

VI - compensações para a concessão de redução do número de vagas para estacionamento em imóveis de uso comercial e de serviços - 230,00 (duzentos e trinta) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, por vaga reduzida na zona em que situa.

Parágrafo único. Em caso de inconformidades no(s) afastamento(s) lateral e de fundos será obrigatório que haja anuência do(s) confrontante(s) para possibilitar o deferimento da situação fática se houver aberturas; não havendo, as paredes deverão permanecer em platibanda, sendo recomendada a averbação do termo de anuência entre as partes no registro/matricula da unidade imobiliária.

Art. 3º Quando a edificação apresentar irregularidades distintas, as compensações serão computadas para cada caso e serão acumulativas.

Art. 4º O processo administrativo a ser protocolado na Municipalidade deverá ser instruído com os mesmos documentos solicitados para os processos administrativos de regularização de construção, onde o interessado anexará todos os elementos técnicos pertinentes, laudo de engenharia comprovando a integridade estrutural e funcionalidade das instalações existentes, se houver, e ficará sujeito à análise prévia da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Integração, e o processo administrativo deverá ser instruído com relatório de vistoria da obra com imagens, representação gráfica em planta baixa das áreas acrescidas e/ou inconformidades existentes com legenda e memória de cálculo com a descrição dos itens e áreas a serem regularizados e apuração do valor pecuniário estabelecido pelos critérios do artigo 2º desta Lei.

Art. 5º O pagamento da outorga onerosa para fins de regularização de área construída que trata esta Lei, será a contrapartida financeira a ser arcada pelos interessados e não os dispensará do recolhimento das taxas, tributos e encargos incidentes para obtenção do alvará de licença de construção, habite-se e certidão de averbação, da totalidade da área requerida para regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Praça Getúlio Vargas, nº 01 – Caixa Postal 21 Fone (47) 3471-2222

Fax: (47) 3471-2489 – CNPJ 83.102.269/0001-06.

89240-000 - São Francisco do Sul – Santa Catarina

LEI Nº 1.639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

Art. 6º O valor mínimo da outorga para as concessões estabelecidas por esta Lei será de 1.150,00 (hum mil, cento e cinquenta) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, para os valores pecuniários apurados entre 23,00 (vente e três) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação e 1.150,00 (hum mil, cento e cinquenta) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação e 2.300,00 (dois mil e trezentos) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação, para os valores pecuniários apurados entre 1.151,00 (hum mil, cento e cinquenta e um) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação e 2.300,00 (dois mil e trezentos) UFA - Unidade Fiscal de Arrecadação.

Art. 7º As edificações existentes nos loteamentos que compõem a Praia do Ervino e que se enquadrem nesta Lei, seguirão os trâmites e critérios específicos que foram estabelecidos nos TAC(s) - Termos de Ajustamento de Conduta, celebrados com o Ministério Público do Estado de Santa Catarina para aquele Bairro.

Parágrafo único. Havendo a extinção destes TAC(s), as edificações que ainda não tiverem sido regularizadas e que se enquadrem no escopo deste regulamento, poderão valer-se destes critérios.

Art. 8º Dependerá de anuência prévia, autorização ou licença dos órgãos competentes, no que couber para cada caso, na forma da lei, a regularização de edificações enquadradas nas seguintes hipóteses:

I - edificações tombadas, inseridas em poligonal de tombamento, declaradas de interesse de preservação pelos órgãos de patrimônio arquitetônico, no entorno de bem tombado ou na área de amortecimento do Centro Histórico;

II - situadas em áreas de interesse ambiental e paisagístico, de proteção permanente, de proteção dos mananciais, de captação de água para abastecimento público, de escoamento de água pluvial, próximas a rios, córregos ou corpos hídricos artificiais ou naturais;

III - situadas em área do cone de aproximação do Aeródromo Municipal, cuja altura da edificação a ser regularizada possa entrar em conflito com as normas aeronáuticas;

IV - situadas em área de proteção ambiental, na forma da legislação federal, estadual e municipal;

V - consideradas polos geradores de tráfego para o sistema viário, tais como unidades de ensino, unidades de saúde, supermercados, edifícios administrativos e centros comerciais;

VI - que possam abrigar atividades empresariais sujeitas ao licenciamento ambiental ou que abriguem atividades empresariais sujeitas à regularização ambiental;

VII - localizadas em áreas de risco;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Praça Getúlio Vargas, nº 01 – Caixa Postal 21 Fone (47) 3471-2222

Fax: (47) 3471-2489 – CNPJ 83.102.269/0001-06.

89240-000 - São Francisco do Sul – Santa Catarina

LEI Nº 1.639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

VIII - em situação de risco.

Parágrafo único. Nos casos acima fica facultado às autoridades competentes e ao órgão de planejamento, no que couber a cada órgão em sua competência, a possibilidade de solicitação de medidas mitigadoras na forma da lei, que tornem viável o aceite da regularização proposta pelo requerente.

Art. 9º Os recursos apurados pela outorga que trata esta Lei, serão aplicados no exercício subsequente pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, mediante planejamento prévio ao longo do exercício vigente e aprovação dos investimentos pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, nas seguintes situações de interesse público:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 10. As isenções da contrapartida financeira que trata este regulamento de outorga, serão atribuídas aos seguintes beneficiários, pessoas físicas, pessoas jurídicas e organismos da administração pública, se estes possuírem o registro público e a titularidade definitiva das unidades imobiliárias onde se situam as edificações a serem regularizadas e forem seus requerentes:

- I - Administração Pública Municipal, Estadual e Federal;
- II - Administração autárquica Municipal, Estadual e Federal;
- III - organismos pertencentes às forças armadas brasileiras;
- IV - organismos fundacionais municipais;
- V - pessoas físicas beneficiárias dos Programas Sociais do Governo Federal, inscritas no CadUni, desde que seja o seu único imóvel para seu uso fruto ou em processo de transmissão de herança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Praça Getúlio Vargas, nº 01 – Caixa Postal 21 Fone (47) 3471-2222

Fax: (47) 3471-2489 – CNPJ 83.102.269/0001-06.

89240-000 - São Francisco do Sul – Santa Catarina

LEI Nº 1.639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

VI - pessoas físicas mutuários/proprietários de edificações localizadas em conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pelo Poder Público ou companhias habitacionais públicas, desde que seja o seu único imóvel para seu uso fruto ou em processo de transmissão de herança.

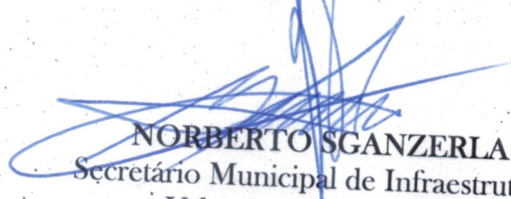
Art. 11. O Poder Público obriga-se a dar publicidade em seu mural de avisos no saguão do Paço Municipal, do Extrato do Termo de Compromisso para fins de Regularização Imobiliária instituída por este diploma legal, conforme modelo a ser definido pelo órgão de planejamento.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Ficam revogadas as disposições em contrário.

São Francisco do Sul - SC, 14 de maio de 2014.


LUIZ ROBERTO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal


NORBERTO SGANZERLA
Secretário Municipal de Infraestrutura,
Urbanismo e Integração

PUBLICADO EM	14/05/2014
REGISTRADO EM	14/05/2014
Angelino de Oliveira Nascimento Junior Chefe de Gabinete - Portaria 10552/2014	

