



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SCHROEDER**

**LEI Nº 2.678, DE 6 DE OUTUBRO DE 2023**

DISPÕE SOBRE A DELIMITAÇÃO DA ÁREA URBANA CONSOLIDADA DO MUNICÍPIO DE SCHROEDER E ESTABELECE MEDIDAS PARA A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL E/OU FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS SITUADOS ÀS MARGENS DE CURSOS D'ÁGUA NATURAIS EM TAIS LOCAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 30, INCISO I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DE 1988, DO ARTIGO 64 E DO ARTIGO 65, DA LEI FEDERAL Nº 12.651, DE 2012, E DO ARTIGO 122-A, DA LEI ESTADUAL Nº 14.675/2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**LAURO TOMCZAK**, Prefeito Municipal de Schroeder, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições, consubstanciadas na Lei Orgânica Municipal, faz saber aos habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei delimita a Área Urbana Consolidada (AUC) do Município de Schroeder e estabelece medidas para a regularização ambiental e/ou fundiária de imóveis situados às margens de cursos d'água naturais em tais locais, bem como, dispõe e define as faixas marginais de Áreas de Preservação Permanente (APP) para os cursos d'água situados em Área Urbana Consolidada (AUC).

Parágrafo único. As medidas de que trata esta Lei abrangem edificações já existentes, com ou sem a emissão de Habite-se ou Alvará de Construção, e a realização de futuras edificações.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Área Urbana Consolidada (AUC), aquela representada pelo mapa constante do Anexo I e II, parte integrante desta Lei, atendendo os seguintes critérios:

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
  1. drenagem de águas pluviais;
  2. esgotamento sanitário;
  3. abastecimento de água potável;
  4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
  5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SCHROEDER**

II - Área Urbana Não Consolidada, aquela integrante do perímetro urbano municipal, mas não inserida no inciso I deste artigo 2º;

III - Linha da Média Calculada (LMC), aquela que representa o distanciamento que as edificações localizadas em imóveis lindeiros mantêm em relação ao curso d'água natural, sendo calculada individualmente para cada lote, na forma do Anexo I, observando-se o mínimo de 15,00 (quinze) metros.

§ 1º As disposições desta Lei, na forma prevista nos artigos seguintes, aplicam-se automaticamente aos imóveis localizados na AUC, indicada no inciso I deste artigo 2º.

§ 2º As disposições desta Lei não se aplicam aos imóveis localizados na área descrita no inciso II deste artigo 2º.

**CAPÍTULO II**  
**DAS MEDIDAS DE REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL E/OU FUNDIÁRIA DE**  
**IMÓVEIS EM ÁREA URBANA CONSOLIDADA**

Art. 3º A regularização ambiental e/ou fundiária de imóveis inseridos em AUC, definida nos termos do artigo 2º, observará o seguinte procedimento:

I - o interessado na regularização ambiental e/ou fundiária de determinado imóvel encaminhará requerimento ao Poder Executivo Municipal, solicitando a emissão de Certidão de AUC;

II - o Poder Executivo Municipal realizará a análise do requerimento indicado no inciso I, para constatar se o imóvel:

- a) está inserido em AUC (inciso I do artigo 2º);
- b) não está localizado em área de risco ou em área de interesse ecológico relevante, cuja ocupação não seja admitida pela legislação municipal;
- c) possui edificação que observa o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros entre a construção e o curso d'água natural;
- d) observa as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico;
- e) observar, quando se tratar das atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas, os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nas legislações;
- f) se enquadra, total ou parcialmente, em alguma das seguintes modalidades:
  1. edificação existente, munida de Alvará de Construção ou Habite-se;
  2. edificação existente, sem Alvará de Construção ou Habite-se;
  3. para nova edificação.

III - atendidos os requisitos contidos no inciso II, o Poder Executivo Municipal irá deferir o requerimento formulado, expedindo Certidão de AUC, que conterá o seguinte:



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SCHROEDER**

a) caso o requerimento seja destinado à edificação já existente no imóvel e que esteja munida de Habite-se ou Alvará de Construção, o atestado de regularidade ambiental e/ou fundiária quanto à localização da edificação em relação a curso d'água natural;

b) caso o requerimento seja destinado à edificação já existente no imóvel e que não esteja munida de Habite-se ou Alvará de Construção, o atestado da viabilidade de regularização ambiental e/ou fundiária quanto à localização da edificação em relação a curso d'água natural, sem prejuízo da aplicação dos demais requisitos contidos na legislação municipal;

c) o afastamento que as futuras edificações no imóvel devem observar em relação a curso d'água natural, observado o previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo 3º;

d) que a Certidão de AUC possui natureza declaratória, não substituindo atos administrativos destinados à construção ou regularização de edificações (Alvará de Construção, de Reforma, de habite-se, etc.), cuja emissão pode estar condicionada ao pagamento de medida de compensação mitigatória, na forma do artigo 4º.

§ 1º Nas futuras edificações em AUC, quando realizadas em imóveis localizados nas margens dos rios, para fins de definição da faixa não edificável em cada imóvel, será adotada a LMC, observando-se o seguinte:

I - não será admitida a ampliação de edificações já existentes na faixa compreendida entre a LMC e o curso d'água natural;

II - a instalação de estruturas e/ou equipamentos de uso temporário será permitida na faixa compreendida entre o mínimo de 15,00 (quinze) metros e a LMC, desde que não implique impermeabilização em área superior a 10% (dez por cento) de tal local;

III - no caso de demolição de edificação já existente, para a construção de nova edificação:

a) na faixa compreendida entre o mínimo de 15,00 (quinze) metros e a LMC, a nova edificação não poderá ocupar área de solo superior àquela da edificação anteriormente existente;

b) a nova edificação não poderá estar situada em distância inferior do curso d'água natural, em comparação com a edificação anteriormente existente.

§ 2º Nas margens dos demais cursos d'água naturais, não inseridos no § 1º deste artigo, será adotado o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros, dispensando a aplicação da LMC.

§ 3º Não serão admitidas novas edificações na faixa de 15,00 (quinze) metros a partir da margem do curso d'água natural.

§ 4º O disposto no parágrafo anterior se aplica a todos os imóveis, inclusive àqueles em que tenha ocorrido a demolição de edificações anteriormente existentes.



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SCHROEDER**

**CAPÍTULO III**  
**DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE EMISSÃO DE**  
**CERTIDÃO DE AUC**

Art. 4º As edificações já existentes, cujas obras tenham respeitado a legislação mais restritiva vigente à época em que foram construídas, serão consideradas ambiental e fundiariamente regularizadas quanto ao afastamento de curso d'água natural, independentemente da adoção do procedimento previsto nesta Lei.

§ 1º Para a comprovação do previsto no caput deste artigo, será admitida a apresentação de imagens de satélite, plantas ou qualquer outro meio de prova em direito admitido.

§ 2º Será admitida a reforma das edificações previstas no caput, desde que não implique ampliação da área construída.

Art. 5º Ainda que se trate de imóvel inserido em AUC (inciso I do artigo 2º), o procedimento de regularização previsto nesta Lei não se aplica:

I - às edificações construídas sem observância do afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros do curso d'água natural, ressalvado o previsto no artigo 5º;

II - à aprovação e registro de novos parcelamentos do solo urbano na modalidade de loteamento, bem como aos lotes individualizados deles decorrentes;

III - aos lotes e áreas remanescentes decorrentes de loteamentos nos quais, por ocasião da aprovação e registro do referido parcelamento do solo, tenha sido expressamente realizada a aplicação dos distanciamentos constantes no artigo 2º, "a", da Lei Federal nº 4.711/1965.

§ 1º Na hipótese do inciso I deste artigo, a regularização da edificação poderá ser pleiteada mediante a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta específico, desde que verificada a ausência de situação de risco ou interesse ecológico relevante, e mediante a aplicação de medidas compensatórias ou mitigatórias, observado o seguinte:

I - manifestação favorável do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Comdema);

II - a providência de que trata o artigo 8º desta Lei.

§ 2º Aplicam-se as disposições desta Lei aos lotes decorrentes de desdobro ou desmembramento de imóveis inseridos na AUC (inciso I, do artigo 2º).

Art. 6º A Certidão de AUC destina-se exclusivamente à definição do distanciamento a ser observado por edificações em relação a cursos d'água naturais, não dispensando o cumprimento dos demais requisitos contidos na legislação urbanística, ambiental e de defesa civil.



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SCHROEDER**

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 7º Antes de formalizar as providências previstas no § 1º, do artigo 5º, o Poder Executivo Municipal comunicará o Ministério Público Estadual, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, encaminhando a integralidade do respectivo processo.

Art. 8º Nos imóveis inseridos na AUC e que estejam localizados nas margens de cursos d'água naturais, a emissão de Certidão de AUC será documento obrigatório para a tramitação de procedimentos administrativos relativos:

- I - a novas edificações,
- II - à regularização de edificações já existentes;
- III - ao desmembramento e desdobro de imóveis;
- IV - à retificação, à unificação e à inserção de confrontações e medidas;
- V - à emissão ou renovação de licenças ambientais relativas às atividades desenvolvidas no imóvel, quando cabível;
- VI - em outros procedimentos administrativos, definidos por meio de regulamento do Poder Executivo.

Parágrafo único. Nas situações previstas no caput, para análise do procedimento administrativo, deverá ser considerado o afastamento constante na Certidão de AUC.

Art. 9º O preenchimento dos requisitos previstos nesta Lei substituiu a exigência de apresentação dos estudos técnicos individuais em cada imóvel, referidos no artigo 64 e no artigo 65, da Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 10. Fazem parte desta Lei:

- I - Anexo I - Diagnóstico Socioambiental do Município de Schroeder;
- II - Anexo II - Relatório AUC Schroeder.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação no DOM/SC, nos termos do Art. 2º, da Lei nº 1.669/2008, de 17 de junho de 2008.

Schroeder, 6 de outubro de 2023.

**LAURO TOMCZAK**  
Prefeito Municipal

Publicada por:

**TÂNIA MARIA ZOZ**  
Secretária Executiva de Gabinete