



PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. /2020**

**INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES – PRE – NO MUNICÍPIO DE  
GUARAPARI.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, alicerçado nas disposições do art. 88, Inciso V, da Lei Orgânica do Município - **LOM**, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações - **PRE** que estabelece as normas e condições para a regularização de edificações concluídas e/ou habitadas, comprovadamente existentes até a data de publicação desta lei, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística e/ou edilícia pertinente, segundo critérios a seguir definidos.

**Art. 2º** - A regularização de que trata a presente Lei consistirá na aprovação do projeto arquitetônico simplificado, no fornecimento de Certidão Detalhada, com informações e dados sob responsabilidade do responsável técnico, e Certidão de Habitabilidade (Habite-se) do imóvel edificado a serem expedidas pela Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos – **SEMAP**.

**Art. 3º** - Durante o processo de regularização da edificação, caso verificado que a mesma infringe normas urbanísticas municipais, será cobrada contrapartida financeira, a título de compensação urbanística.

**CAPÍTULO II**

**DA COMISSÃO ESPECIAL DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO  
DE EDIFICAÇÕES – CEPRE**

**Art. 4º** - Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - **CEPRE**, com duração vinculada à vigência desta lei formada por membros técnicos indicados pelo Secretário Municipal de Análise e Aprovação de Projetos, através de publicação de Portaria.

**Art. 5º** - Compete à Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações - **CEPRE**, apreciar, vistoriar, instruir e executar os atos necessários à regularização das edificações, observada a legislação urbanística e/ou edilícia pertinente e as ações fiscais efetivadas pelo Município.

**§ 1º** - As edificações a serem regularizadas, desde que seja impraticável a reparação física, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações - **CEPRE**, mediante requerimento específico feito pelo interessado.



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º - A **CEPRE**, emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e/ou edilícia pertinente e às ações fiscais efetivadas pelo Município, apurando os valores de contrapartida conforme Art. 12 desta Lei.

§ 3º – Das decisões proferidas pela **CEPRE** caberá recurso à **CATEP** (Comissão de Análise Técnica de Projetos), no tocante às disposições dessa lei, por meio de requerimento próprio, no prazo de até 5 dias úteis, após ciência da decisão pelo requerente.

**CAPÍTULO III  
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 6º** - É passível de regularização toda edificação concluída e/ou habitada que tenha sido concluída até a data de publicação desta lei e que esteja em desconformidade com as normas vigentes.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica, concluídas e com a cobertura executada.

§ 2º- Para os imóveis que não possuam cadastro será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização.

§ 3º - A comprovação da existência e conclusão da edificação realizar-se-á por meio de documentos, tais como registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município, fotos aéreas e ou outros meios lícitos de prova a serem apresentados pelo proprietário do imóvel.

§ 4º - Serão admitidas regularizações dos desmembramentos e/ou remembramentos, em áreas mínimas de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros) - conforme Lei Nº. 6766/79, para regularização de edificações, no caso de situação consolidada e irreversível devidamente comprovada.

§ 5º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial, ao comércio ou a serviço de materiais perigosos não licenciados, somente será permitida após a regularização da atividade mediante análise e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – **CMPDG**.

§ 6º - Também poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I - vãos de iluminação e ventilação abertos em desacordo com os afastamentos previstos, desde que expressamente autorizados por vizinho, com firma reconhecida, e propriedade ou posse comprovada do imóvel limítrofe ou em caso de vãos existentes há mais de 1 (um) ano, sem que haja oposição de terceiros ou do poder público;

II - balanço de marquise ou compartimento habitável sobre logradouro público (calçada), não ultrapassando o alinhamento do meio-fio da rua, com o não lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos ou diretamente a passeios públicos (calçadas), aceito neste último o lançamento das águas por dutos condutores às sarjetas das vias sob as calçadas;



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**III** - que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pelo Condomínio ou Administradora onde se localiza o imóvel;

**IV** - que estejam em desacordo com o alinhamento de testada previsto, desde que submetidos à apreciação prévia do **CEPRE**;

**V** - que estejam tombados ou forem identificados como de interesse de preservação pelo patrimônio histórico e cultural de qualquer esfera;

**VI** - imóveis de uso e/ou interesse público em desacordo com a legislação.

**Art. 7º** - A Administração Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade de uso da edificação.

**Art. 8º** - Poderão ser regularizadas mais de uma edificação no mesmo lote, concluídas e/ou habitadas, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

**§ 1º** - No caso de regularização de edificação, que necessite de remembramento ou desmembramento de lote, a regularização do solo deverá ser anterior ou concomitante à regularização da edificação.

**§ 2º** - Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor detenha título de domínio da área objeto da edificação.

**Art. 9º** - Não é passível de regularização, para efeitos de aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

**I** - esteja invadindo logradouro público, ressalvado o estabelecido nos incisos II e IV, do § 6 do art. 6º, desta lei;

**II** - esteja inserida em área de preservação ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com legislação municipal, estadual ou federal, ressalvadas às exceções previstas em lei;

**III** - esteja situada em área de risco, assim definidas em legislação municipal, estadual ou federal;

**IV** - proporcionar riscos quanto à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

**V** - esteja identificada como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

**VI** - esteja *sub judice* em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares, salvo se houver decisão judicial que permita a regularização.

**VII** - sendo privada, esteja em área de interesse público sem esta finalidade.



**PODER EXECUTIVO**  
**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 10** - A iniciativa de regularização dar-se-á de ofício ou a requerimento do proprietário.

§ 1º - A iniciativa será de ofício, quando a Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos - **SEMAP** emitir notificação ao proprietário, sobre a irregularidade da edificação, ocasião em que cientificará o proprietário de que o seu imóvel foi incluído no Programa de Regularização de Edificações, e o informará acerca dos procedimentos que deverão ser tomados para a devida regularização, sendo a partir daí iniciado o processo administrativo competente.

§ 2º - A iniciativa será a requerimento do proprietário, quando feito em formulário próprio, o qual deverá ser protocolizado, iniciando-se o devido processo administrativo, com a juntada da seguinte documentação:

- I - prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao imóvel;
- II - procuração do proprietário, quando for o caso;
- III - cópia de qualquer documento que comprove a titularidade do imóvel;
- IV - cópia da folha de dados para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ( **IPTU** ) do ano corrente;
- V - cópia da comprovação de que a edificação a ser regularizada possui existência no prazo do art. 1º desta Lei;
- VI - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica ( **ART**  ou  **RRT** ) e laudo de vistoria assinado por profissional competente, devidamente inscrito no Município, atestando as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade do imóvel;
- VII - Certidão de Vistoria ou Habite-se, emitidos pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando for o caso;
- VIII - Habite-se sanitário, quando for necessário;
- IX - planta de situação e localização em escala adequada com quadro de áreas e índices urbanísticos;
- X - projeto arquitetônico simplificado ou croqui de planta, neste segundo caso, quando se tratar de edificações residenciais com menos de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída.

§ 3º - Os imóveis que obtiveram a concessão de "**ALVARÁ COM CONDICIONANTE**", conforme estabelecido nas Resoluções Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari -  **CMPDG** , estarão, obrigatoriamente, vinculados ao Programa de Regularização de Edificações.

**Art. 11** - As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações -  **CEPRE**  serão classificadas em gravidades, conforme segue:



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**I - gravidade I (12%)** : em se tratando de não atendimento aos índices determinados pelo Plano Diretor Municipal (**PDM**) de Guarapari quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação;

**II - gravidade II (8%)**: em se tratando de não atendimento aos demais índices e parâmetros do **PDM** incluindo as vagas de estacionamento;

**III – gravidade III (4%)**: em se tratando de não atendimento ao disposto no Código de Obras ou Edificações quanto aos elementos da edificação previstos no projeto arquitetônico simplificado.

**Parágrafo Único** - No caso de descumprimento de mais de um inciso deste artigo, o cálculo da contrapartida financeira será efetuado pela gravidade de maior valor.

**CAPÍTULO IV**

**DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA POR COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 12** – O cálculo da contrapartida financeira será baseado no tipo de gravidade, no valor venal da edificação fornecido pelo Cadastro Técnico Municipal e na área irregular da edificação, conforme fórmulas abaixo:

**I - PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 900,00m<sup>2</sup>**

A) **gravidade I: 12% (doze por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI \times 0,5) \times 0,12$$

B) **gravidade II: 8% (oito por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI \times 0,5) \times 0,08$$

C) **gravidade III: 4% (quatro por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI \times 0,5) \times 0,04$$

**II- PARA EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 900,00m<sup>2</sup>**

A) **gravidade I: 12% (doze por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,12$$

**B) gravidade II: 8% (oito por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,08$$

**C) gravidade III: 4% (quatro por cento)**

$$CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,04$$



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º – Para o cálculo da contrapartida a sigla “CP” corresponde à “**CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**” a sigla “VVE/m<sup>2</sup>” corresponde ao “valor venal da edificação por m<sup>2</sup>”.

§ 2º - O pagamento da contrapartida financeira será efetuado sem prejuízo do pagamento das taxas e multas já impostas.

§ 3º - O pagamento do valor da contrapartida financeira poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, sendo o valor mínimo da parcela de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

§ 4º - No caso de interrupção do pagamento das parcelas estipuladas, a Prefeitura Municipal de Guarapari expedirá “**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO**” para o imóvel regularizado, devendo ainda anular a legalização efetuada, cancelando toda a documentação emitida.

§ 5º - A contrapartida financeira prevista neste artigo não deverá ser inferior às taxas regularmente cobradas referentes a soma de aprovação de projetos, Licença para execução de obras, vistoria, Certidão Detalhada e Certidão de Habitabilidade (Habite-se), salvo nos casos de isenção previstos nesta Lei.

§ 6º - A receita gerada pela contrapartida financeira a que se refere o Art. 3º será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 13** - Quando se tratar de edificação com projeto de regularização aprovado antes da vigência desta Lei, e cujo proprietário reincida no ato de construir de forma divergente e irregular, os valores das contrapartidas serão calculados em dobro.

**Art. 14** - Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira prevista no Art. 3º as edificações:

I – que não excedam 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos em qualquer localização;

II – de relevante interesse público;

III – de moradia popular, previstas no Código de Obras ou Edificações;

IV – residenciais com qualquer área construída, localizadas nas **Zonas de Interesse Social 01 – ZEIS 01**, previstas no **PDM**, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal;

V – comerciais ou de uso misto localizadas nas **Zonas de Interesse Social 01 – ZEIS 01**, previstas no **PDM**, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, com área total edificada de até 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

VI – de propriedade das Associações de Moradores, Culturais e Esportivas, destinadas à localização de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades fim, com área total edificada de até 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

VII – de propriedade das instituições públicas municipais, estaduais e federais, destinadas à atividade pública correspondente;



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**VIII** – que estejam tombadas ou forem identificadas como de interesse de preservação pelo patrimônio histórico e cultural de qualquer esfera;

**IX** – de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas a localização de seus templos religiosos e seus anexos desde que situados no mesmo terreno, podendo este ser compreendido por um ou mais lotes;

**X**- de qualquer área construída, que tenham sido concluídas comprovadamente até 17 de dezembro de 1990, quando foi publicada a Lei Nº. 1258/1990 - Código de Postura que regulamentava também edificações.

**Parágrafo Único** - As edificações arroladas nos incisos V e VI deste artigo, caso tenham área superior ao limite estabelecido, a cobrança da contrapartida financeira recairá sobre a parte que exceder os 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

**Art. 15** – As edificações que possuam até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e não atenderem o número exigido de vagas de estacionamento, ficarão isentas da contrapartida financeira referente às vagas, devendo arcar com a contrapartida referente aos demais índices urbanísticos não obedecidos.

**Art. 16** – As edificações que ultrapassarem a área construída de até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e não atenderem o número exigido de vagas de estacionamento, ficarão isentas da contrapartida financeira referente às vagas, geradas pelos 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) iniciais, devendo arcar com a contrapartida referente as demais vagas necessárias e aos demais índices urbanísticos não obedecidos.

**Art. 17** – Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar localizada em qualquer zona.

**Art. 18** - As adaptações que se fizerem necessárias às edificações para atendimento às disposições desta Lei, serão executadas após a emissão da Licença de Regularização de Obra.

**Art. 19** - As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir a determinação do Plano Diretor Municipal quanto à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - **EIV**, quando for o caso.

**CAPÍTULO V  
DA REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES**

**Art. 20** - As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como proibido pela legislação vigente serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**, mediante parecer fundamentado, o qual poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias aos proprietários.

**§ 1º** - Após deliberação do **CMPDG** quanto a regularização da atividade, esta ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, que se comprometerá com os custos necessários à execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias definidas pela **CEPRE**, além de outras condicionantes apontadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**.

**§ 2º** - A execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias estabelecidas no caput para a regularização da atividade, não isentam os proprietários do pagamento da contrapartida financeira para regularização da edificação, conforme estabelecido nesta Lei.



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO VI**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 21** - Das decisões proferidas pela **CEPRE**, caberá recurso à/ao Secretária(o) Municipal de Análise e Aprovação de Projetos (**SEMAP**) – no tocante às disposições desta Lei – por meio de requerimento próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias, após ciência da decisão pelo requerente.

**Parágrafo Único** – O recurso se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico da **CEPRE**.

**Art. 22** - A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

**Art. 23** - Esta Lei também se aplica aos processos em tramitação.

**Art. 24** - Esta Lei terá vigência pelo prazo de 03 (três) anos, contados da data da sua publicação.

**Art. 25** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarapari/ES, 21 de fevereiro de 2020.

***EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES***  
***Prefeito Municipal***

**Processo Administrativo Nº. 18.992/2019.**





**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES, 21 de fevereiro de 2020.

**MENSAGEM Nº. 023/2020**

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a essa Casa Legislativa Municipal, o incluso Projeto de Lei que **INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, NO MUNICÍPIO DE GUARAPARI.**

A Constituição Federal da República de 1988, estabelece no inciso XXIII, do artigo 5º, que a propriedade cumprirá sua função social e que, por conseguinte, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, conforme o enunciado do artigo 182, § 2º, da Constituição.

Considerando a Lei Nº. 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e seus instrumentos, a qual garante a gestão democrática da cidade e de legalização imobiliária para Fins de Moradia.

O presente Projeto de Lei, se aprovado, será um instrumento eficaz para o planejamento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, para as presentes e futuras gerações.

Assim, a Política Municipal se insere em um cenário que garanta a regularização imobiliária e vise contemplar os cidadãos a melhoria da qualidade de vida e o progresso dos indicadores sociais do Município, sobretudo, nos quesitos saúde, segurança e meio ambiente, o que beneficiará a todos, tanto aos administrados quanto aos administradores do Município de Guarapari.

Assim sendo, espero contar com o apoio irrestrito dessa Egrégia Casa de Leis na apreciação do Projeto de Lei, em anexo, em regime de urgência, nos moldes do Art. 65, da Lei Orgânica Municipal – **LOM**.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e seus Dignos Pares, protestos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente,

**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
*Prefeito Municipal*

**Excelentíssimo Senhor  
VEREADOR ENIS SOARES DE CARVALHO  
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES**



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES., 21 de fevereiro de 2020.

**OF. GAB. CMG Nº. 031/2020**

**Excelentíssimo Senhor  
VEREADOR ENIS SOARES DE CARVALHO  
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES**

Sirvo-me do presente para encaminhar a essa Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei, instruído pela **MENSAGEM Nº. 023/2020** que, **INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, NO MUNICÍPIO DE GUARAPARI.**

Atenciosamente,

***EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES***  
***Prefeito Municipal***