



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Guarapari – ES., 24 de março de 2017.

OF. GAB. CMG Nº. 034/2017

Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para encaminhar a essa Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei, instruído pela **MENSAGEM Nº. 020/2017** que, **INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, NO MUNICÍPIO DE GUARAPARI.**

Atenciosamente,

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI GUARAPARI-ES	
EM:	28 MAR. 2017
Nº:	PROCOLO 0941 F

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR WENDEL SANT'ANA LIMA

MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES, 24 de março de 2017.

MENSAGEM Nº. 020/2017

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. 10.257/01 (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.

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 WENDEL SANT'ANA LIMA
MD, Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI GUARAPARI-ES	
EM:	28 MAR. 2017
Nº:	PROTOCOLO 0941 luc



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 28 MAR. 2017

PROTÓCOLO
Nº: 0941 / 175: 03



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 003 /2017

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 - LCM, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Ficam estabelecidas as normas e condições para a regularização de edificações concluídas e/ou habitadas, comprovadamente existentes até o dia da 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 - Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, a ser composta pelo Chefe do Poder Executivo, com membros técnicos indicados pela Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos - SEMAP.

§ 1º - A Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, terá duração vinculada à vigência desta lei, com sua composição e funcionamento regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º - A presente iniciativa de regularização tem caráter provisório, com prazo de duração de 02 (dois) anos, a contar da publicação desta Lei.

Art. 3º - 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, apurando os valores e a forma da contrapartida financeira devida a cada regularização, quando for o caso.

Art. 4º - 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.

§ 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, que não possuirá efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais existentes, devendo, as mesmas, serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto espera a decisão.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 28 MAR. 2017

PROTOCOLO
Nº: 0942

§ 2º - A CEPRE, por intermédio de relator para tal fim designado, emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e/ou edilícia pertinente e às ações fiscais efetivadas pelo Município, estabelecendo os valores e a forma de contrapartida financeira.

§ 3º - O cadastro imobiliário municipal deve proceder a retificação das informações do referido imóvel, anotando os elementos, a descrição, as áreas e metragens dos elementos que foram objeto de regularização da edificação através da Lei específica, proibindo-se sua ampliação e nova regularização.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 5º - 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 - 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 até a data de início da vigência desta Lei.

§ 2º - 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. 6º - É passível de regularização toda a edificação concluída e/ou habitada que tenha existência até a data de publicação desta Lei e que esteja em desconformidade com as normas vigentes.

§ 1º - A comprovação da existência, conclusão e/ou habitação da edificação se realizarão por meio de documentos, tais como registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município ou outros meios lícitos de prova.

§ 2º - 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.

§ 3º - Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor detenha título de domínio da área objeto da edificação.

§ 4º - Serão admitidas regularizações dos desmembramentos e/ou remembramentos, em áreas mínimas de 125,00 m² (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.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



§ 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;

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;

VII - que apresentem mudança de uso ou funcionamento em desacordo com o zoneamento local, desde que as atividades pretendidas sejam consideradas de uso permitido, tolerado ou conforme Art. 20 desta Lei.

Art. 7º - 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 identificadas 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;

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



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 28 MAR. 2017

PROTOCOLO
Nº: 0941

Handwritten signature and initials: *W. W. W. OF*

Art. 8º - 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 m² (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. 9º - Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário, através da Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos - **SEMAP**, para adoção das providências necessárias.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



Parágrafo Único - Nos casos em que houver necessidade de remembramento e/ ou desmembramento para regularização de edificação caberá aos técnicos da Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos - **SEMAP** a análise prévia.

Art. 10 - As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - **CEPRE** serão classificadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, conforme segue:

I - gravidade I: em se tratando de não atendimento ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Guarapari quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação e vagas de veículos;

II - gravidade II: em se tratando de não atendimento aos demais índices e parâmetros do PDM;

III - gravidade III: 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.

Art. 11 - A contrapartida financeira a que se refere o art. 3º terá os valores definidos conforme segue:

I - gravidade I: 15% (quinze por cento)

$$a) CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,15$$

II - gravidade II: 10% (dez por cento)

$$b) CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,10$$

III - gravidade III: 5% (cinco por cento)

$$c) CP = (VVE/m^2 \times AI) \times 0,05$$

§ 1º - Para fins de entendimento dos incisos I, II e III deste artigo, a sigla CP se refere à Contrapartida Financeira; a sigla VVE/m² se refere ao Valor Venal da Edificação por metro quadrado, fornecido pelo Cadastro Municipal ou obtido por meio de cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); a sigla AI se refere à área total irregular – isto é, a ser regularizada –, somando-se os pavimentos, se houver.

§ 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 12 (doze) vezes, sendo o valor mínimo da parcela de R\$ 500,00 (quinhentos reais).



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 28 MAR 2017

PROTOCOLO
Nº: 0941

15.08

§ 4º - No caso de parcelamento da contrapartida financeira, constará em destaque em toda documentação emitida pela Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos - **SEMAP** para o imóvel regularizado, a inscrição: "Habite-se Provisório" - "Válido somente com apresentação do comprovante de quitação de débito parcelado".

§ 5º - No caso de interrupção do pagamento das parcelas estipuladas, o Poder Executivo Municipal expedirá "certidão positiva de débito" para o imóvel regularizado, devendo ainda anular a legalização efetuada, cancelando toda a documentação emitida.

§ 6º - O Habite-se definitivo somente será emitido após a quitação do débito parcelado.

§ 7º - 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.

Art. 12 - Para os efeitos desta Lei serão considerados atos de resistência ou de desobediência o não cumprimento de notificação expedida pela fiscalização do Município de Guarapari, efetuada anteriormente para este fim.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no *caput* deste artigo, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das eventuais ações nas esferas cíveis e criminais, em razão dos atos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

Art. 13 - Os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 50% (cinquenta por cento), nos seguintes casos:

I - quando a edificação possuir altura ou número de pavimentos superior ao máximo previsto para a zona onde está inserida em leis de zoneamento, uso e ocupação do solo, ou ainda, em quaisquer outras limitações dessa natureza previstas em legislação especial;

II - quando se tratar de edificação com área a ser regularizada sobre logradouro, conforme previsto no Artigo 6º, § 6º, inciso II.

Art. 14 - 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. 15 - Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira prevista no Art. 11 as edificações:

I - as edificações que não excedam 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos;

II - de relevante interesse público;

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



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 28 MAR. 2017

PROTÓCOLO
Nº: 0942



IV – residenciais unifamiliares localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS, previstas no PDM, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal;

V – comerciais localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS, previstas no PDM, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, com área total edificada de até 150,00m² (cento e cinquenta 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 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

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

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

Art. 16 - Para as edificações cuja irregularidade seja somente a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação, o valor da contrapartida financeira poderá ser reduzido em 50% (cinquenta por cento), desde que as respectivas vagas solicitadas sejam disponibilizadas em terreno contíguo, ou não, distando no máximo 200,00m (duzentos metros) do local da edificação a regularizar.

Parágrafo Único - A utilização deste local para estacionamento deverá estar devidamente concluída e ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, comprovando a vinculação em caráter permanente ao imóvel a ser regularizado, ficando o local indisponível para outras ocupações.

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

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.

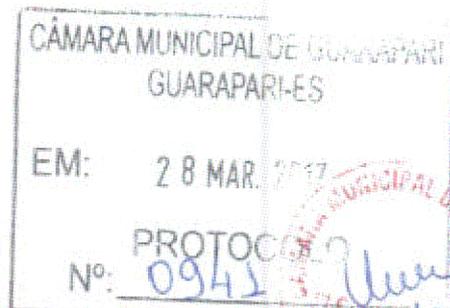
Art. 19 - As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir a determinação do Plano Diretor Municipal quanto à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu decreto regulamentar, quando for o caso.

CAPÍTULO III 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.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



§ 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.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - A receita relativa ao pagamento da contrapartida financeira, prevista por esta Lei, deverá ser destinada a investimentos de infraestrutura.

Art. 22 - 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. 23 - Casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – **CMPDG** – que poderá, se entender necessário, realizar audiência pública sobre o assunto.

Art. 24 - 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. 25 - Esta Lei também se aplica aos processos administrativo em tramitação.

Art. 26 - Esta Lei terá vigência pelo prazo de 02 (dois) anos, contados da data da sua publicação.

Art. 27 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Guarapari/ES., 24 de março de 2017.


EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal