



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 121/2021

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** ou órgão que vier a substituí-la.

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 - **SEMAP**, 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.



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

§ 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.

§ 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.

**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 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**.

§ 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, 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.

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



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

§ 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 - **PRE**, 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 - **PRE**.

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 900,00m²

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 900,00m²

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/m²" corresponde ao "valor venal da edificação por m²".

§ 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 50 (cinquenta) IRMG's.

§ 4º - No caso de interrupção do pagamento das parcelas estipuladas, o Município 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 Arts. 3º e 12 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 m² (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 600,00m² (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 600,00m² (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 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 15 – As edificações que possuírem até 300,00m² (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 300,00m² (trezentos metros quadrados) e não atenderem o número exigido de vagas de estacionamento, ficarão isentas da contrapartida financeira referente às vagas, geradas pelos 300,00m² (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 – **PDM** 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**.



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

§ 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 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 02 (anos) anos, podendo ser prorrogado por igual período, contados da data da sua publicação.

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

Guarapari/ES, 05 de maio de 2021.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal