



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 078/2015

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 - 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 Municipal, segundo critérios a seguir definidos.

§ 1º - A presente iniciativa de regularização tem caráter provisório, com prazo de duração de 02 (dois) anos, a contar da vigência desta Lei, observando-se que:

I - O primeiro período de regularização compreenderá o prazo para a iniciativa da regularização, seja de ofício ou a requerimento do proprietário, que terá duração de 01(um) ano a partir da publicação desta Lei.

II - o segundo prazo de regularização compreenderá a finalização do processo de regularização e a emissão do Certificado de Conclusão de Obras, no período de 01 (um) ano a contar da finalização do prazo previsto no inciso I.

§ 2º - Decorrido o prazo previsto no § 1º, as edificações não regularizadas serão consideradas como irregulares pela Administração Municipal, ficando impossibilitado de receber o **HABITE-SE**, que somente será realizado após atendimento integral à legislação vigente.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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 Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural - **SEMPRAD**.

§ 1º - A Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - **CEPRE**, terá caráter transitório, sendo sua duração vinculada ao período de vigência do Programa de Regularização das Edificações, conforme § 1º, do art. 1º desta Lei.

§ 2º - Os membros da Comissão prevista no *caput* farão jus a uma gratificação por cada projeto regularizado de R\$ 20,00 (vinte reais), comprovado por relatório mensal da **SEMPRAD**.

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 edilícia municipal 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 de regularização e no fornecimento de certidões detalhadas e de habitabilidade do imóvel edificado a serem expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural - **SEMPRAD**.

§ 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, 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.

§ 2º - A **CEPRE**, por intermédio de relator para tal fim designado, emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e edilícia municipal 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES
EM: 23 ABR. 2015
PROT. 012



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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 hidro-sanitárias 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 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 admitidos 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) 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 no CPDMG.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

I – vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do terreno vizinho, 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 máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) 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;

III – que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pela Assembléia Geral do Condomínio onde se localiza o imóvel;

IV – que estejam em desacordo com o alinhamento de testada previsto, desde que submetidos à apreciação prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**.

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 – tenha sido tombada pelo patrimônio histórico ou esteja em processo de tombamento;

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

VII – esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - O Município poderá admitir a regularização de edificações em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana, consolidada, motivadamente, após apreciação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**, desde que estudo técnico comprove que a intervenção implica em melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, conforme estabelece o art. 54, da Lei Federal nº. 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 2º - O estudo técnico a que se refere o § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, devendo estar compatível com as diretrizes urbanísticas do Município e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área onde está situado o imóvel a ser regularizado;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

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 Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – **SEMPRAD** 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES
CM. 22 ABR 2011



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A iniciativa será a requerimento do proprietário, quando feito em formulário próprio, fornecido pela municipalidade, 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 – cópia da Carteira de Identidade, do comprovante do Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do proprietário do imóvel;
- III – procuração do proprietário, quando for o caso;
- IV – cópia de qualquer documento que comprove a titularidade do imóvel;
- V – cópia da comprovação de que a edificação a ser regularizada possui existência no prazo do art. 1º desta Lei;
- VI – anotação de Responsabilidade Técnica (**ART**) assinada 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 – projeto arquitetônico 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 Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – **SEMPRAD**, para adoção das providências necessárias.

Parágrafo Único - Nos casos em que houver necessidade de remembramento e/ou desmembramento para regularização de edificação caberá aos técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – **SEMPRAD** a análise prévia.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES
EM: 23 ABR. 2015



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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 à Lei Municipal n.º 2.021/2000, de 05 de dezembro de 2000 - Código de Obras do Município de Guarapari Lei Complementar 009/2008 – Código de Obras de Guarapari;

II – gravidade II: em se tratando de não atendimento à Lei Municipal Complementar n.º 001, de 11 de outubro de 2006 - Plano Diretor Urbano do Município de Guarapari e Lei Complementar 007/2007 Plano Diretor Municipal de Guarapari.

Parágrafo Único - No caso de descumprimento dos incisos deste artigo, o cálculo da contrapartida financeira será efetuado pela de maior valor.

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

I – gravidade I:

- a) $CP = CUB \times AT \times 0,2$ (zero vírgula dois), para edificações de uso residencial;
- b) $CP = CUB \times AT \times 0,3$ (zero vírgula três), para edificações de comercial ou institucional;
- c) $CP = CUB \times AT \times 0,4$ (zero vírgula quatro), para edificações de uso industrial;

II – gravidade II:

- a) $CP = CUB \times AT \times 0,3$ (zero vírgula três), para edificações de uso residencial;
- b) $CP = CUB \times AT \times 0,5$ (zero vírgula cinco), para edificações de comercial ou institucional;
- c) $CP = CUB \times AT \times 0,7$ (zero vírgula sete), para edificações de uso industrial.

§ 1º - Para fins de entendimento dos incisos I e II deste artigo, a sigla CP se refere à Contrapartida Financeira; a sigla **CUB** se refere ao Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção (CUB NBR: 12.721:2006), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDUSCON/ES), referente ao mês imediatamente anterior à aprovação do processo de regularização; e a sigla AT se refere à área total 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, observando-se o máximo de 36 (trinta e seis) parcelas fixas mensais, com valor mínimo por parcela definido pela **CEPRE**.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
CIDADANIA



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º - No caso de parcelamento da contrapartida financeira, constará em destaque em toda documentação emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – **SEMPRAD** para o imóvel regularizado, a inscrição: "Válido somente com apresentação do comprovante de quitação de débito parcelado".

§ 5º - 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.

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

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 projeto de regularização aprovado antes da vigência desta Lei, e cujo proprietário reincida no ato de construir de forma divergente e irregular.

III – quando se tratar de edificação com área a ser regularizada sobre logradouro, conforme previsto no Artigo 5º, § 6º, inciso II.

Art. 14 - Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira, as edificações que não excedam 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único - A edificação a ser regularizada deverá apresentar documento de posse de terreno, planta baixa e de situação, mesmo que seja na forma de croqui, e submetida a vistoria pela **CEPRE**.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15 - 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 150,00m (cento e cinquenta metros) do local da edificação a regularizar.

Parágrafo Único - A utilização deste local para estacionamento deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, ficando o local indisponível para outras ocupações.

Art. 16 - 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. 17 - As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir a determinação da Lei Complementar Nº. 007/2007 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. 18 - 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 - A regularização da atividade 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, 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. 19 - A receita relativa ao pagamento da contrapartida financeira, prevista por esta Lei, deverá ser destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano


CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 20 - Das decisões proferidas pela **CEPRE** caberá recurso à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – **SEMPRAD**, 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 objeto do recurso se referirá apenas à possibilidade de regularização da edificação, não interferindo nos valores e na forma de pagamento da contrapartida financeira, bem como nas adaptações previstas no parecer técnico.

Art. 21 - 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. 22 - Fica o Poder Executivo autorizado a realizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento para orientação técnica e jurídica, nos processos de regularização previstos nesta Lei, para os interessados cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e que possuem renda mensal comprovada de até 02 (dois) salários mínimos.

Art. 23 - 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. 24 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua publicação.

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

Guarapari/ES., 22 de abril de 2015.

ORLY GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei Complementar (PLC) nº. 004/2015
Autoria do PLC nº. 004/2015: Poder Executivo Municipal
Processo Administrativo Nº. 7105/2015

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES
EM: 23 ABR. 2015
PROTUCUVO
0704