

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES
EM: 09 AGO. 2017
PROTOCOLO
Nº: 2175



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



LEI COMPLEMENTAR Nº. 098/2017

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 - 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 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROCOLO
Nº: 2175



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROTOCOLO
Nº: 2175



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 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;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROTOCOLO
Nº: 2175



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROCOLO
Nº: 2175



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 24 (vinte e quatro) vezes, sendo o valor mínimo da parcela de 50 IRMG.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROCOLO
Nº: 2175



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 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 - VETADO

Parágrafo Único - VETADO

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;

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;

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GUARAPARI-ES

EM: 09 AGO. 2017

PROTOCOLO
Nº: 2175



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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;

IX – As igrejas e os templos religiosos de qualquer culto.

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.

§ 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.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
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 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., 08 de agosto de 2017.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal

Autoria do Projeto de lei Complementar Nº. 003/2017: Poder Executivo Municipal
Redação Final: Mesa Diretora da Câmara Municipal de Guarapari
Processo Administrativo Nº. 11.698 e 14457/2017

