



Domingos Martins, 27 de novembro de 2025.

Exmo Sr:  
Diogo Endlich  
Presidente da Câmara Municipal  
Domingos Martins – ES

**MENSAGEM Nº 049/2025**

**ENCAMINHA PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Senhor Presidente,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que “Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Domingos Martins e dá outras providências”.

A proposição tem por finalidade estabelecer normas claras, objetivas e tecnicamente adequadas para a regularização de edificações implementadas sem licenciamento ou em desacordo com o Código de Obras Municipal (Lei nº 1.238/1992) e com a Lei Complementar nº 25/2013, conferindo maior segurança jurídica aos proprietários, ao Poder Público e à coletividade.

É de conhecimento notório que, ao longo dos anos, diferentes fatores – como desconhecimento técnico, dificuldade de acesso à informação, ausência de acompanhamento profissional e até limitações econômicas – levaram inúmeros municípios a edificarem ou ampliarem seus imóveis à margem da regularidade urbanística. Esse quadro produz consequências negativas em várias frentes:

- Dificuldades na obtenção de “habite-se” e certidões indispensáveis a financiamentos, transmissões e registros imobiliários;
- Redução da arrecadação tributária potencial;
- Sobrecarga da fiscalização e judicialização de conflitos.
- 

A proposta ora encaminhada enfrenta essa realidade com base em três eixos principais:

**(a) Regularização responsável e tecnicamente segura**

O Projeto de Lei Complementar não promove uma anistia irrestrita. Pelo contrário, condiciona a regularização ao atendimento de requisitos mínimos de **habitabilidade, estabilidade, segurança, higiene e salubridade**, exigindo a apresentação de projeto arquitetônico “as built”, acompanhado de ART ou RRT e respectivos laudos técnicos emitidos por profissionais habilitados.

Ademais, a regularização é vedada quando:



- A edificação estiver situada em logradouro público ou área pública;
- Houver afronta à legislação ambiental ou incidência em Áreas de Preservação Permanente, salvo hipóteses expressamente admitidas pela legislação de regência;
- Se tratar de área de risco sem a devida comprovação técnica de mitigação;
- Houver comprometimento à segurança estrutural ou à salubridade;
- Houver decisão judicial impeditiva ou conflito de vizinhança não solucionado ou sem anuênciam do(s) vizinho(s).

Com isso, assegura-se que apenas situações compatíveis com o interesse público, com a legislação urbanística e com a proteção ambiental possam ser regularizadas, afastando-se qualquer interpretação de convalidação de obras que coloquem em risco a coletividade ou o meio ambiente.

#### **(b) Proteção ao pequeno proprietário e incentivo à formalização**

O texto estabelece marco temporal objetivo, alcançando edificações concluídas até 31 de dezembro de 2024 e disciplinando, em condições específicas, a possibilidade de conclusão de obras paralisadas há longo período, desde que preservadas as exigências de segurança e sem acréscimo de área.

No que se refere à contrapartida financeira, adota-se critério proporcional à área edificada, com **isenção para imóveis de menor porte** e faixas de desconto para edificações de metragens intermediárias. Tal desenho busca:

- Favorecer o pequeno proprietário, em especial de unidade residencial de pequena área;
- Viabilizar economicamente a regularização, evitando que o custo seja um obstáculo intransponível;
- Promover a ampliação da base formalizada, tanto sob a perspectiva urbanística quanto tributária.

Ressalte-se que as multas e taxas são definidas em Unidade de Referência (VRDM) e articuladas com o Código Tributário Municipal, respeitando o princípio da legalidade tributária e a necessidade de que os valores sejam razoáveis e proporcionais à gravidade das infrações e à capacidade contributiva.

#### **(c) Segurança jurídica e respeito aos direitos de vizinhança e ao Código Civil**

Um dos pontos sensíveis em qualquer programa de regularização urbanística é a eventual confusão entre a "regularização administrativa" e os **direitos civis de vizinhança**, disciplinados pelo Código Civil.

O Projeto de Lei Complementar cuida de forma expressa desse tema, deixando claro que:



- A regularização urbanística não gera, modifica ou extingue direitos reais entre particulares;
- A concessão de alvarás, habite-se ou certidões com base nesta Lei não implica renúncia, limitação ou modificação dos direitos de vizinhança;
- Permanecem íntegros os prazos decadenciais e prescricionais previstos no Código Civil para o exercício de eventuais pretensões entre particulares;
- Em questões como abertura de janelas, vãos e vistas sobre imóveis vizinhos, observam-se os parâmetros do Código Civil, inclusive quanto ao prazo de 1 (um) ano e 1 (um) dia e à ausência de oposição dos confrontantes ou do Poder Público.

Dessa forma, assegura-se que a regularização administrativa tenha efeitos **estritamente urbanísticos**, não representando anistia de eventuais violações a direitos privados, nem impedindo que vizinhos exerçam as prerrogativas que lhes são asseguradas pela legislação civil.

#### **(d) Fortalecimento da gestão urbanística e do planejamento municipal**

O projeto também reforça a atuação da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano como órgão responsável pela análise técnica dos pedidos, pela condução dos procedimentos de regularização de ofício e pela aplicação de sanções quando houver recusa injustificada em regularizar.

Prevê-se a possibilidade de oitiva do Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM-DM) sempre que necessário, em especial nos casos omissos ou de maior complexidade técnica, fortalecendo o controle social e o caráter técnico das decisões.

Ao disciplinar, em lei complementar específica, as hipóteses de regularização, os requisitos técnicos, a documentação exigida, os limites e vedações, bem como a forma de cálculo das multas e contrapartidas, o Município:

- Confere maior previsibilidade aos administrados e aos profissionais que atuam na área;
- Reduz a discricionariedade e a insegurança jurídica em procedimentos de regularização;
- Alinha-se às diretrizes constitucionais da política urbana, da função social da propriedade e da promoção de cidades mais seguras, salubres e ordenadas.

#### **Conclusão**

Em síntese, o Projeto de Lei Complementar em tela:

1. Enfrenta uma realidade consolidada de edificações irregulares, oferecendo caminho jurídico e técnico para sua regularização;
2. Protege o pequeno proprietário, por meio de faixas de isenção e descontos, estimulando a formalização;



3. Respeita integralmente os direitos de vizinhança e o Código Civil, deixando expressamente consignado que a regularização urbanística não implica renúncia de direitos civis;
4. Preserva o meio ambiente e a segurança coletiva, ao vedar a regularização em áreas ambientalmente protegidas ou de risco, salvo nos estritos termos da legislação de regência e de laudo técnico competente;
5. Fortalece a gestão urbanística municipal, conferindo instrumentos claros à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e integrando o Conselho do Plano Diretor Municipal nos casos em que se fizer necessária sua manifestação técnica.

Diante do exposto, entendendo que a matéria atende ao interesse público, contribui para a segurança jurídica, para a justiça social e para o adequado ordenamento territorial do Município de Domingos Martins, submeto o incluso Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação dos nobres Vereadores, confiando em sua aprovação.

Assinado por EDUARDO JOSÉ RAMOS  
020.\*\*\*.\*\*\*\_\*\*  
Prefeitura Municipal de Domingos Martins  
27/11/2025 13:24:37

**EDUARDO JOSÉ RAMOS**  
**Prefeito**