



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 83/2014

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo faz saber que o Poder Legislativo do Município de Domingos Martins-ES aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações implementadas sem licenciamento e /ou em desacordo com o disposto na LC nº 025/2013 (Plano Diretor Municipal), Lei Municipal nº 1238/92 (Código de Obras) e a na legislação municipal quando do fato: dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei, garantindo a estas o acesso aos benefícios da formalidade, ao mesmo tempo em que se exigem laudos técnicos de profissionais habilitados que garantam a habitabilidade, a estabilidade, a segurança, a higiene e a salubridade das edificações.

Art. 2º Considera-se irregular para os efeitos desta Lei:

I - construção ou ampliação de edificações executadas sem aprovação dos setores competentes da Prefeitura Municipal, concluídas ou iniciadas até a data de publicação desta Lei.

II - a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com projeto aprovado.

§ 1º - entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com instalações hidrossanitárias e de energia elétrica concluídas e com a cobertura executada até a data de início da vigência desta Lei.

§ 2º - entende-se por edificação iniciada aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e com a primeira laje concretada ou com a cobertura executada.

Art. 3º As edificação já iniciadas e embargadas não poderão ultrapassar o gabarito e a altura previstos na LC nº 25/2013. Em caso de já terem ultrapassado o gabarito ou a altura no momento do embargo, fica proibido a execução de qualquer acréscimo vertical.

Art. 4º A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos fica autorizada a proceder a regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas as exigências dessa Lei.

Art. 5º Poderá requerer a regularização, o proprietário do imóvel, o profissional responsável e habilitado ou o seu representante legal, munido de procuração registrada.

Art. 6º Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência desta Lei, o requerimento de regularização da edificação será analisado com base na legislação vigente à época da



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo

CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239

www.domingosmartins.es.gov.br

comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

sua construção e /ou alteração. Após este período, a análise da edificação será feita com fulcro na legislação vigente à época do protocolo de regularização.

Art. 7º A regularização dar-se-á de ofício ou a requerimento protocolado pelo proprietário, possuidor ou representante legal.

Parágrafo Único – Quando de ofício, será emitido pela fiscalização de obras e posturas – constatada a atividade e/ou habitabilidade em edificação irregular – e inserido no Cadastro de obras irregulares do Município.

Art. 8º Serão regularizadas as edificações que comprovadamente tenham sido concluídas até a data da publicação da presente Lei.

Parágrafo Único – A comprovação da existência, conclusão e habitação da edificação se realizará por meio de documentos, tais como: registros em cartório, escritura ou contrato de compra e venda (desde que a edificação esteja citada), fotografias datadas, ou lançamento no cadastro imobiliário do Município.

Art. 9º Poderão ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que comprovado que, a época de sua instalação, o uso era permitido.

Parágrafo Único – No caso de alteração da atividade, será necessário observar a legislação em vigor.

Art. 10 Havendo necessidade de remembramento, desmembramento ou desdobro da área ou lote, esta deverá preceder a regularização da edificação.

Art. 11 O Município de Domingos Martins se reserva o direito de buscar parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal, CPDM-DM, em casos que o setor de análise defina que tal edificação cause danos à cidade podendo ser vetada a sua legalização.

Art. 12 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 do Plano Diretor Municipal, 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.

Art. 13 O estudo técnico a que se refere o Art. 12 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;



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo

CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239

www.domingosmartins.es.gov.br

comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

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

VII - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

Art. 14 As edificações passíveis de regularização deverão apresentar:

I - requerimento padrão específico, conforme Anexo I desta Lei;

II - cópia autenticada de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, desde que comprovada sua origem perante o Cartório de Registro de Imóveis, por meio da respectiva transcrição ou matrícula;

III - projeto arquitetônico, padrão ABNT;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria do levantamento "AS BUILT";

V - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de responsabilidade pela regularização da obra;

VI - laudo técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, e possui estabilidade estrutural acompanhado de ART ou RRT, conforme Anexo II desta Lei;

VII - croqui esquemático indicando a posição do hidrômetro, entrada da caixa d'água, assim como o lançamento do esgoto e o local do sistema de tratamento individual, se for o caso;

VIII - memorial descritivo contendo dimensionamento do reservatório de água, da caixa de gordura e o sistema de tratamento de esgoto, se no local não existir rede pública;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria do levantamento "AS BUILT" do hidrossanitário;

X - declaração de anuência do Condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico, acompanhada de cópia da ata da Assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes;

XI - dependendo da localização da edificação poderá ser solicitada: anuência do Parque Estadual da Pedra Azul (PEPAZ), anuência do DNIT ou anuência do DER/ES;

XII - projeto de Prevenção e Combate à Incêndio e Pânico, e ART/RRT de elaboração, quando couber;

XIII - certidão de Vistoria ou habite-se, emitidos pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando for o caso;

XIV - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso;

XV - comprovante de recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) dos profissionais responsáveis;

XVI - comprovante de Nada Consta do imóvel;

XVII - pagamento das taxas de regularização, conforme disposto no Capítulo IV;

XVIII - pagamento das multas de regularização, conforme disposto no Capítulo IV.

Parágrafo Único – Residências unifamiliares ou de uso misto, cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 70 m² (setenta metros quadrados), faculta-



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo

CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239

www.domingosmartins.es.gov.br

comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

se apresentar somente planta baixa, planta de localização e situação, ficando isentos dos itens VIII, IX, XII, XIII E XVII.

Art. 15 Quando necessário o processo será encaminhado a outro setor desta PMDM para manifestação, e outros documentos poderão ser solicitados;

Art. 16 As edificações previstas no art. 20 desta Lei poderão apresentar projeto com as adequações necessárias, que serão analisadas e, caso aprovado será concedido o alvará de construção e/ou modificação para as adequações propostas, com prazo de validade, que poderá ser prorrogado somente uma vez por igual período.

Art. 17 O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição do "Habite-se" e Certidão Detalhada do Imóvel;

Parágrafo Único - Constatada alguma irregularidade, entre a situação apresentada em projeto e a verificada "in loco", por ocasião da vistoria, será o proprietário notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 18 Sobre as edificações regularizadas nos termos da presente Lei incidirão taxas e contrapartidas financeiras dispostas no Capítulo IV desta Lei, que por ocasião do habite-se deverão estar quitadas junto a Fazenda Municipal, exceto os casos que caibam isenção conforme o Art. 22.

CAPITULO III DAS INFRAÇÕES

Art. 19 Para efeito desta Lei são infrações passíveis de regularização e pagamento da contrapartida financeira, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

I – taxa de permeabilidade inferior ao previsto na Zona de Uso;

II - afastamento frontal em desacordo com a legislação em edificações irregulares construídas anteriormente à aprovação da LC nº 25/2013 sem alinhamento definido comprovado, desde que não tenha sofrido notificação, embargo e/ou auto de infração;

III - coeficiente de Aproveitamento (CA) superior ao previsto na Zona de Uso;

IV - não observância dos afastamentos laterais e fundos e/ou em desacordo com a legislação;

V - taxa de ocupação (TO) superior ao previsto na Zona de Uso;

VI - ausência de vagas de garagem para veículos, previstas em Lei;

VII - vãos de Iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa 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 a mais de um ano, sem que haja oposição de terceiros ou do poder público;

VIII - balanço sobre logradouro público, não ultrapassando o alinhamento do meio fio, 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;

IX - que impliquem em alterações das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pela Assembleia Geral do Condomínio, registrada em cartório;

X - gabarito superior ao previsto na Zona de Uso;



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo

CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239

www.domingosmartins.es.gov.br

comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

XI - altura máxima da edificação superior ao previsto na Zona de Uso;

Parágrafo Único – Para os processos analisados por disposição do Código de Obras e legislação correlata, ficam isentos dos itens I, II, III.

Art. 20 Não é passível de regularização a edificação que:

I - ocupa logradouro público;

II - inserida em área de preservação ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com a 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, salvo no caso de ser apresentado Laudo Geotécnico, ART ou RRT de responsabilidade técnica e demais documentações exigidas no mapeamento do Serviço Geológico Brasil – CPRM desenvolvido pela Defesa Civil Estadual, assim como o seu cumprimento;

IV - oferece 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 na LC nº 025/2013, nas suas diversas formas, e que tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

VII - esteja sob judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares;

VIII - possua impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no tocante a direito de vizinhança, exceto com a apresentação de anuência dos proprietários das construções vizinhas, documento que deverá ser apresentado com firma reconhecida e comprovação de posse ou propriedade.

Art. 21 A regularização de edificações residenciais unifamiliares e de uso misto, com área total construída de até 70 m²(setenta metros quadrados), desde que seja o único imóvel do requerente, ficam isentas das multas elencadas no Art.25.

Art. 22 As edificações irregulares, anteriores à Lei Municipal 1238/92, bem como as edificações concluídas, que não sofreram embargos ficam isentas das multas elencadas no Art. 25.

Art. 23 As edificações irregulares concluídas, modificadas e/ou ampliadas, em área urbana, que atendam às exigências da legislação urbanística vigente, poderão ser regularizadas sem aplicação de multa.

CAPITULO IV DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 24 As taxas terão os valores definidos conforme segue:

I - licença para regularização de obra, e modificação de projeto por m²: 2,0 x valor da licença por m²;

II - licença para regularização de obra que incidiu embargos por m²: 2,5 x valor da licença por m²;

III - licença para regularização de obras que incidiram embargos e multas por m²: 3,5 x valor da licença por m²;

Art. 25 As multas terão os valores definidos conforme segue:



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo

CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239

www.domingosmartins.es.gov.br

comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

- I - taxa de permeabilidade inferior ao previsto na legislação: 30 VRDM;
- II - ausência de afastamento frontal e/ou em desacordo com a legislação: 30 VRDM;
- III - coeficiente de aproveitamento (CA) superior ao previsto na legislação: 30 VRDM;
- IV - não observância do afastamento lateral e fundos e/ou em desacordo com a legislação: 30 VRDM;
- V - taxa de ocupação (TO) superior ao previsto na legislação: 30 VRDM;
- VI - ausência de vagas de garagem para veículos: 30 VRDM + 10 VRDM por vaga inexistente;
- VII - ausência de vãos de iluminação e ventilação: 05 VRDM;
- VIII - construção em balanço sobre logradouro público: 10 VRDM;
- IX - construção que altera fração ideal da unidade autônoma: 05 VRDM;
- X - gabarito superior ao previsto na legislação: 30 VRDM;
- XI - altura da edificação superior ao previsto na legislação: 30 VRDM a cada 2,50m.

CAPITULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 Das decisões proferidas caberá recurso, por meio de requerimento próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias, após ciência da decisão, pelo requerente.

Parágrafo Único – Será objeto de recurso apenas a 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 da Comissão de Análise de Projetos.

Art. 27 Casos omissos desta Lei serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM-DM), que poderá realizar audiência pública, caso necessário.

Art. 28 A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica em relacionamento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art. 29 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Domingos Martins – ES, 14 de novembro de 2014.

LUIZ CARLOS PREZOTI ROCHA
Prefeito