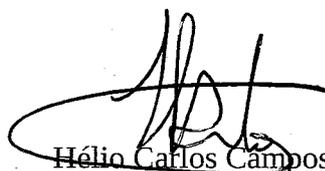


Cachoeiro de Itapemirim-ES 04 de agosto de 2022.

Ao Presidente da Câmara Municipal de Cachoeiro de Itapemirim-ES  
Sr. Brás Zagoto

Eu, Hélio Carlos Campos Santos, morador da rua Jeronimo Ribeiro nº 474, no bairro Amarelo, CPF nº 818.569.207-63, carteira de identidade nº 713.527-ES, representando um grupo de técnicos, onde estamos apresentando algumas sugestões da PL nº025/2022 nº do Executivo Municipal, que regulamenta o programa de regularização de construções de Cachoeiro de Itapemirim

  
Hélio Carlos Campos Santos



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



# **PROJETO DE LEI N° /2022**

(PL n° 025/2022 - n° do Executivo Municipal)

## **REGULAMENTA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, PREVISTO NOS ARTS. 320 A 330 DA LEI MUNICIPAL N.º 7915, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2021 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL – E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **Prefeito do Município de Cachoeiro de Itapemirim**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, conforme disposto no Art.

51 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **APROVA**, e ele **SANCIONA e PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** A presente Lei regulamenta o Programa de Regularização de Construções de Cachoeiro de Itapemirim – PRC, previsto nos Arts. 320 a 330, da Lei Municipal n° 7.915, de 30 de dezembro de 2021 e cria o Certificado de Regularização de Construção.

**Parágrafo único.** O Certificado de Regularização de Construção será expedido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, na forma do Anexo V desta Lei.

**Art. 2º** O PRC autoriza ao Município de Cachoeiro de Itapemirim a regularizar as edificações irregulares e clandestinas, realizadas contrariando a legislação municipal, em área urbana, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, mediante laudo técnico emitido pelo respectivo profissional e pagamento de medida compensatória referente ao impacto gerado pelo não atendimento aos parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas e edíficias municipais.

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 3º** Para efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

**I** - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

**II** - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

**III** - ampliação irregular: aquela correspondente à ampliação de construção executada sem licença do Município ou realizada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

**IV** - obra em adiantado estágio de construção: aquela em fase de acabamento e em condições mínimas de habitabilidade, até 30 de Dezembro de 2021, contendo, obrigatoriamente, paredes levantadas, laje batida, instalação hidrossanitária e elétrica, em condições mínimas de habitabilidade, observado o disposto na legislação municipal



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



**V – Obras já iniciadas: aquelas que obrigatoriamente possuam pilares e/ou paredes levantadas e lajes batidas, em condições irreversíveis, até 30 de dezembro de 2021;**

**VI-** área irregular: porção da edificação construída em desrespeito às normas municipais.

**Art. 4º** Para a regularização prevista nesta Lei, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas, registrando-as devidamente no termo de compromisso e responsabilidade conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, com pessoas físicas ou jurídicas, responsáveis pela construção, reformas, com ou sem ampliação de área que tenham sido executadas em desacordo com a Lei Municipal 5.890/2006, o Código de Obras e demais legislações até 30 de dezembro de 2021.

**§ 1º.** Os protocolos eletrônicos dos pedidos de regularização de que trata esta Lei poderão ser efetuados para edificações construídas, concluídas ou em adiantado estágio de construção, até 30 de dezembro de 2021, conforme art. 3º, V desta Lei.

**§ 2º.** Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

## **CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

### **Seção I Da Legitimação**

**Art. 5º** São legitimados para requerer a regularização através do PRC o proprietário, o promissário comprador, o legítimo possuidor ou o representante legal dos legitimados, os quais comprovarão a sua condição, mediante a juntada de, ao menos, 01 (um) dos documentos adiante relacionados, aptos a comprovar a posse legítima ou a propriedade do imóvel a ser regularizado por esta Lei, tais como:

**I** - Escritura pública ou instrumento particular de compra e venda;

**II** - Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos de posse;

**III** - Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos hereditários;

**IV** - Escritura pública de doação;

**V** - Termo de doação expedido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal;

**VI** - Contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o requerente e o proprietário.

**VI - Contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o requerente E todos os seus antecessores até o proprietário registral.**

**VII – Petição inicial de processo de usucapião e/ou ata notarial, acompanhado de croqui com anuência dos confrontantes com firma reconhecida.**



**VIII.** - regularização de elevadores;

**IX. Descumprimento de normas previstas no código de obras;**

§ 1º. As irregularidades relativas ao número mínimo de vagas exigido para a edificação poderão ser sanadas mediante o atendimento a um dos requisitos, adiante elencados, considerando-se o quantitativo mínimo de vagas conforme estabelecido no Anexo XVI da Lei Municipal 7.915/2021, observada, necessariamente, a seguinte ordem para cumprimento:

**I** - comprovação de que as vagas de estacionamento exigidas estão sendo atendidas noutro imóvel;

**II** - caso não seja tecnicamente possível o atendimento ao que prevê o inciso I deste artigo, deverá ser acrescida no cálculo da área total da contrapartida financeira, 10,35 m<sup>2</sup> (dez vírgula trinta e cinco metros quadrados) por vaga de garagem inexistente e, neste caso não fará jus a concessão do Cartão Residencial para fins de obtenção de gratuidade de utilização do serviço de estacionamento rotativo público.

§ 2º. As irregularidades relativas à taxa de permeabilidade poderão ser regularizadas mediante a implantação de sistema de coleta de águas pluviais de acordo com o especificado pela equipe técnica da Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, sendo vedado o lançamento das águas das chuvas excedentes à capacidade do sistema de coleta para os terrenos vizinhos ou diretamente para os passeios públicos, sendo admitido o lançamento do excesso por calhas e/ou por tubos localizados no interior do terreno e sob o passeio público direto na sarjeta da via ou na rede de drenagem. **SUPRIMIR**

§ 3º. Caso a implantação do sistema de coleta de águas pluviais de que trata o §3º do presente artigo não seja possível, a equipe técnica da Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial estabelecerá a medida corretiva ou mitigatória correspondente, a qual restará devidamente consignada no Termo de Compromisso e Responsabilidade conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial. **SUPRIMIR**

§ 4º. Para a irregularidade referente a falta de elevador, a área edificada irregular será calculada considerando 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por pavimento para cada unidade de elevador exigida e não instalada.

§ 5º. O proprietário, promissário comprador, legítimo possuidor ou representante legal dos legitimados deverá apresentar a solução adotada para correção das irregularidades a que se refere este artigo, a fim de que possa ser verificada pela fiscalização municipal. **SUPRIMIR**

§ 6º. Na análise dos projetos arquitetônicos, a iluminação e a ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento) dos parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 15575-1 ou a que vier a substituí-la, admitindo-se a adoção de mecanismos destinados a suprir as necessidades de iluminação e ventilação do compartimento, desde que não haja prejuízo à salubridade. **SUPRIMIR**

**§8º. O calculo do VT devera obedecer a tabela constante no anexo II da Lei 7853/20, para fins de apuração da zona tributaria.**

**CAPÍTULO III  
DOS EDIFICAÇÕES NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO**



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



## DAS EDIFICAÇÕES NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 11.** Não são passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

**I** - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

**II** - estejam localizadas em área não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias estaduais e federais, das vias municipais, minerodutos, gasodutos entre outros, de acordo com legislação vigente;

**III** - causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural, especialmente quanto ao cone de visão, limites de poligonais, sombreamento e demais aspectos elencados pelo Conselho Municipal de Cultura

**III - causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural, especialmente quanto ao cone de visão, limites de poligonais, sombreamento e demais aspectos elencados pelo Conselho Municipal de Cultura, desde que tenham sido objeto de notificação municipal;**

**IV** - estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, em áreas de risco definidas pelos órgãos competentes, salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei;

**V** - estejam construídas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da rede de alta tensão da concessionária de energia elétrica do Estado, incluindo as coberturas e as sacadas;

**VI** - estejam construídas em desacordo ao que determina as regras urbanísticas previstas na Seção VII do Capítulo V do Código Civil Brasileiro;

**VII** - não respeitem os limites dos passeios e logradouros públicos, existentes ou planejados, com exceção de marquises e balanços da edificação e projeção de telhados, desde que não ultrapassem o limite do passeio e do meio fio, respeitando pé direito mínimo de 3,00m (três metros), ficando proibida a colocação de pilares elementos estruturais utilizando área pública para sua fixação, conforme Código Municipal de Obras vigente;

**VII - não respeitem os limites dos passeios e logradouros públicos, existentes ou planejados, com exceção de marquises e balanços da edificação e projeção de telhados, desde que não ultrapassem o limite do passeio e do meio fio, respeitando pé direito mínimo de 3,00m (três metros), ficando proibida a colocação de pilares e elementos estruturais utilizando área pública para sua fixação; inclui-se também como exceção escadas e rampas de acesso ao imóvel, assim como o direito de propriedade do referido imóvel.**

**VII** - causarem interferência à faixa de domínio da pista do Aeroporto Municipal Raymundo de Andrade, por estarem em desacordo ao que determina o Art. 164, caput, §1º e §2º da Lei Municipal nº 7.915/2021;

**VIII** - tenham sido tombadas pelo patrimônio histórico e/ou natural ou que estejam em processo de tombamento, nos casos em que tenha sido



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



desfigurado/descaracterizado o imóvel tombado, excetuadas as intervenções necessárias a acessibilidade da edificação;

**IX** - esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares.

#### **CAPÍTULO IV DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

**Art. 12.** As regularizações, para qualquer tipo de edificação, somente serão efetivadas mediante o pagamento de uma contrapartida financeira estabelecida nesta Lei, salvo os casos de isenção de pagamento previstos na presente norma legal.

**Art. 13.** Durante o processo de regularização, caso verificado que a edificação infringe normas municipais, será cobrada contrapartida básica e contrapartida conforme a gravidade da irregularidade, a título de compensação urbanística, indispensáveis à regularização do imóvel conforme os critérios desta Lei.

**I** - A contrapartida básica a ser cobrada corresponderá ao valor calculado sobre a área total da edificação que se pretende regularizar, conforme disposto no Art. 15 desta Lei;

**I - A contrapartida básica a ser cobrada corresponderá ao valor calculado sobre a áreas irregulares, que foram apresentadas no projeto da edificação que se pretende regularizar.**

**II** - A contrapartida conforme a gravidade da irregularidade será cobrada nos seguintes parâmetros:

- a) gravidade I: em se tratando de não atendimento ao Código Municipal de Obras do Município de Cachoeiro de Itapemirim;
- b) gravidade II: em se tratando de não atendimento ao Plano Diretor Municipal do Município de Cachoeiro de Itapemirim; e
- c) gravidade III: em se tratando de não atendimento ao Código Municipal de Obras e ao Plano Diretor Municipal do Município de Cachoeiro de Itapemirim.

**§ 1º.** A contrapartida básica prevista no inciso I deste artigo será devida por todas as edificações regularizadas conforme os critérios desta Lei.

**§ 2º.** A contrapartida básica e a contrapartida conforme a gravidade da irregularidade prevista nos incisos I e II deste artigo serão calculadas conforme dispõe o Art. 15 desta Lei.

**Art. 14.** Sendo à época da construção que se pretende regularizar exigido o cumprimento de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o requerente deverá comprovar a sua entrega ao Poder Público e o devido cumprimento de todas as medidas compensatórias e mitigatórias previstas.

**§1º O presente caput não se aplicará quando comprovada a existência do imóvel, conforme do inciso V, do artigo 3º desta lei, anterior à Lei Nº 6.649, de 14 de junho de 2012.**

**§2º Será uma das formas de comprovação a existência do protocolo dado em qualquer órgão da prefeitura.**

**Parágrafo único.** Caso o EIV de que trata o presente artigo não tenha sido



apresentado ou não seja possível o cumprimento de todas as medidas compensatórias e mitigatórias previstas, será exigida contrapartida substitutiva correspondente às medidas mitigatórias e compensatórias, adotando-se a gravidade III, acrescentando-se a respectiva fórmula o fator de multiplicação de 10% (dez por cento).

**Art. 15.** O valor da contrapartida financeira relativa a regularização da construção (VCFR) de que trata esta lei será resultante do somatório da contrapartida básica mais a gravidade correspondente à irregularidade, quando cabível, calculadas através da aplicação da equação utilizada pelo instituto da outorga onerosa do direito de construir, conforme prevê o Artigo 324, III da Lei Municipal nº 7.915/2021, Plano Diretor Municipal, adiante:

$$VC = (VT \times PPO) \times ACE \times Fs \times Fp$$

**§ 1º.** Para fins do cumprimento da presente Lei, a equação da outorga onerosa de que trata o *caput* do presente artigo observará as seguintes definições:

**I** - A variável ACE considerará a área construída em desrespeito às normas municipais e, não, a área construída excedente em m<sup>2</sup>, que ultrapassa o limite admitido pelo CA básico;

**II** - O fator de planejamento Fp é aquele estabelecido conforme o Anexo I desta Lei, que contempla todos os zoneamentos previstos pelo Plano Diretor Municipal.

**III** O VT é o valor do metro quadrado determinado na lei 7853/20 através da sua respectiva zona

**IV** O PPO será o percentual padrão para fins de outorga onerosa e para efeitos de cálculo será estabelecido o valor de 0,2.

**V** FS será o fator de interesse social constante na Lei 7915/21 no Anexo XVII.

**§ 2º.** O valor da contrapartida básica (VCB) aplicada a todos os tipos de edificações resultará da multiplicação do fator de regularização Fr sobre o resultado obtido pela aplicação da equação prevista neste artigo, da seguinte forma:

$$VCB = VC \times Fr$$

**§ 3º.** O valor da contrapartida conforme a gravidade da irregularidade (VCG), quando cabível, resultará de nova aplicação da equação da outorga onerosa de que trata o *caput* do presente artigo e deverá observar as seguintes definições:

**I** - A variável ACE considerará a área total a ser regularizada e, não, a área construída excedente em m<sup>2</sup>, que ultrapassa o limite admitido pelo CA básico;

**II** - O fator de planejamento Fp é aquele estabelecido conforme o Anexo I desta Lei, que contempla todos os zoneamentos previstos pelo Plano Diretor Municipal.

**III** - O valor da contrapartida conforme a gravidade da irregularidade (VCG) resultará da multiplicação do fator de regularização Fr sobre o resultado obtido pela aplicação da equação prevista neste artigo, da seguinte forma:

$$VCG = VC \times Fr$$

**§ 4º.** O fator de regularização Fr observará os seguintes valores para fins de cumprimento desta Lei:



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



§ 1º. O Requerente, em qualquer das hipóteses, obrigatoriamente, deverá apresentar documento para comprovação da propriedade ou da posse, acompanhado da respectiva Certidão de Ônus relativo ao imóvel.

§ 2º. Os instrumentos particulares apresentados para fins da comprovação da posse deverão estar, obrigatoriamente, com firmas reconhecidas em Cartório e subscrito por duas testemunhas.

§ 3º. Os documentos apresentados para fins da comprovação da posse deverão atestar a relação obrigacional ou de direito do requerente com o proprietário do imóvel a ser regularizado.

## **Seção II Do Enquadramento**

**Art. 6º** Para o devido enquadramento em relação à data de conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar declaração conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial acompanhada de, pelo menos, 02 (dois) dos seguintes documentos:

**I** - certidão de lançamento predial;

**II** - plantas aerofotogramétricas na qual deverá constar a referência à data do voo;

**III** - imagem de satélite datada, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth ou outros aplicativos similares definindo a área e data de conclusão da obra;

**IV** - fotos, faturas de fornecimento de energia elétrica, ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada;

**IV - fotos, faturas de fornecimento de energia elétrica e/ou água, ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada;**

**V** - baixa da ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe do responsável técnico;

**V - ART/RRT/TRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe do responsável técnico;**

**VI** - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a edificação conforme indicada pelo requerente, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;

**VI - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal e de outros órgão de classe que comprovem a edificação conforme indicada pelo requerente, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;**

**VII** - outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos



administrativos que comprovem a conclusão da obra conforme indicada pelo requerente.

**§ 1º.** Somente serão aceitos os documentos de que tratam os incisos I a VII do presente artigo, desde que relativos até 30 de dezembro de 2021, data da publicação da Lei Municipal nº 7.915.

**§ 2º.** Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica da Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado sobre a data de conclusão da edificação.

**§ 3º.** No caso de condomínios, verticais ou horizontais, será de responsabilidade do condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, sendo somente admitida a regularização do empreendimento como um todo, inadmitindo-se a regularização individual de unidades autônomas em condomínios.

**Art. 7º** São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico com a respectiva ART ou RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe.

**§ 1º.** Entende-se por habitabilidade a edificação que atende ao que dispõe o Art. 3º, IV desta Lei.

**§ 2º.** São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

**§ 3º.** As edificações construídas em mais de uma matrícula cartorial somente poderão ser regularizadas após o remembramento das áreas.

**§ 3º. As edificações construídas em mais de uma matrícula cartorial poderão ser regularizadas desde que as titularidades sejam do mesmo proprietário.**

**§ 4º** Para os imóveis que não estejam inscritos no cadastro imobiliário municipal será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização. Neste caso, o Município terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a elaboração do cadastro.

**§ 4º Para os imóveis que não estejam inscritos no cadastro imobiliário municipal, a secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial deverá encaminhar o processo ao Cadastro Imobiliário para lançamento da Inscrição Fiscal no prazo de 15 dias.**

**§ 5º.** As edificações passíveis de licenciamento ambiental deverão apresentar, além dos documentos previstos neste artigo, a respectiva licença ambiental expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou documento equivalente expedido por outro órgão ambiental.

**Art. 8º** A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação, pelo proprietário ou responsável pelo imóvel, dos seguintes documentos mínimos:

**I - Requerimento do interessado conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, contendo:**



Autenticidade em [cachoieiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade](http://cachoieiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade)  
com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



referente à regularização da obra;

**VIII** - Laudo Técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade e acessibilidade;

**IX** - no carimbo de identificação de cada prancha deverá constar, obrigatoriamente, a seguinte informação: "REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 320 A 330 DA LEI N.º 7.915/2021".

**§ 1º.** Parecer da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, quando necessário.

**§ 2º.** Para edificações que não sejam unifamiliares, cópia do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando necessário.

**§ 3º.** Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença previstas nesta Lei.

**§ 4º.** A representação gráfica das plantas deverá ser realizada nos padrões definidos pelas normas técnicas em vigor e pelas disposições da Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, conforme anexos desta Lei.

**§ 5º.** As construções para fins residências unifamiliares de até 50m<sup>2</sup> de madeira ou mista - madeira e alvenaria, ficam isentas da apresentação do projeto arquitetônico, devendo apresentar ART, RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe, laudo técnico, planta de situação/locação e quadro de áreas.

**§ 5º.** As construções para fins residências unifamiliares de até 70m<sup>2</sup> de madeira ou mista - madeira e alvenaria, ficam isentas da apresentação do projeto arquitetônico, devendo apresentar ART, RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe, laudo técnico, planta de situação/locação e quadro de áreas.

#### **Seção IV**

##### **Das Edificações e das Irregularidades Passíveis de Regularização**

**Art. 10.** Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei, as edificações que possuírem irregularidades atreladas aos seguintes parâmetros urbanísticos, entre outras:

- I.** - afastamentos;
- II.** - taxa de ocupação;
- III.** - coeficiente de aproveitamento;
- IV.** - projeção de sacadas sobre o recuo e/ou passeio público;
- V.** - número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior a exigida;
- VI.** - taxa de permeabilidade;
- VII.** - altura da edificação e acréscimo de gabarito; **Suprimir "altura da edificação"**



**I - Requerimento do interessado conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, contendo os seguintes anexos:**

- a) Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando exigido, com laudo que comprove as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade.
- b) localização por georreferenciamento da construção irregular através de coordenadas UTM;
- b) localização por georreferenciamento da construção irregular através de coordenadas UTM, quando em área rural;**
- c) cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
- d) cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel, na forma do art. 5º desta Lei;
- e) certidão negativa ou positiva com efeito de negativa relativa a débitos de tributos municipais referentes ao imóvel;
- f) comprovação de quitação das multas e pendências em relação ao imóvel;
- g) certidão negativa ou positiva de ações demolitórias ou execuções fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular.
- g) certidão negativa ou positiva de ações demolitórias ou execuções fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular, quando houver.**
- h) termo de compromisso conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial. ?

**Parágrafo único.** A protocolização do requerimento conforme previsto no inciso I deste artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes relativas a multas já lançadas em dívida ativa, as quais deverão ser quitadas pelo suposto infrator, independentemente da decisão final relativa à análise do seu pedido.

### **Seção III Da Regularização**

**Art. 9º** A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação de projeto arquitetônico constando:

**I - planta de situação; contendo pelo menos um ponto de coordenada geodésica do tipo UTM, SIRGAS 2000, DATUM**

**II - planta de localização; SUPRIMIR**

**III - planta baixa de todos os pavimentos da edificação;**

**IV - dois (02) cortes, longitudinal e transversal, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;**

**V - fachada frontal e fundos;**

**V - fachada frontal e posterior, quando tratar-se de subsolo;**

**VI - planta de cobertura; SUPRIMIR**

**VII - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe**



**I** - Contrapartida básica: Fr = 0,02 (dois centésimos);

**II** - Contrapartida conforme gravidade da irregularidade nível I: Fr = 0,1 (um décimo);

**III** - Contrapartida conforme gravidade da irregularidade nível II: Fr = 0,2 (dois décimos);

**IV** - Contrapartida conforme gravidade da irregularidade nível III: Fr = 0,3 (três décimos).

**§ 5º.** O valor da contrapartida financeira relativa a regularização da construção (VCFR) a ser quitado pelo responsável no âmbito deste PRC será efetuado sem prejuízo do pagamento das taxas e multas já impostas e corresponderá à seguinte fórmula:

$$VCFR = VCB + VCG$$

Onde:

VCFR: corresponde ao valor da contrapartida financeira relativa a regularização da construção;

VCB: corresponde ao valor da contrapartida básica conforme §2º deste artigo;

VCG: valor da contrapartida conforme a gravidade da irregularidade, quando cabível.

**§ 6º.** Quando à edificação a ser regularizada for aplicável mais de um dos parâmetros elencados no Art. 15 desta Lei, será considerado aquele de maior gravidade para cálculo da contrapartida financeira.

**§ 7º.** O pagamento do valor da contrapartida financeira e o valor de qualquer emolumento resultante do PRC poderá ser parcelado, observando-se o máximo de até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas devidamente atualizadas pelo fator de atualização das dívidas do Município de Cachoeiro de Itapemirim.

**§ 8º.** O pagamento parcelado no cartão de crédito ou PIX também será considerado como pago à vista.

**§ 9º.** O valor referente à parcela mínima será 5 (cinco) UFCI (Unidade Fiscal de Cachoeiro de Itapemirim), para pessoa física.

**§ 10.** O valor referente à parcela mínima será de 25 (vinte e cinco) UFCI para pessoa jurídica.

**§ 11.** Caso seja apresentado pedido de parcelamento do valor da contrapartida financeira a sua concessão fica condicionada a confissão de dívida no valor total devido, recebendo a confissão o tratamento administrativo previsto no Código Tributário Municipal.

**§ 12.** Caso haja parcelamento do valor da contrapartida financeira, será emitido Certificado de Regularização de Construção por tempo determinado, equivalente ao período de parcelamento da contrapartida, com suspensão do mesmo caso o pagamento do parcelamento não seja efetuado.

**§ 13.** Quando o Certificado de Regularização de Construção for expedido por tempo determinado equivalente ao período de parcelamento da taxa, deverá obrigatoriamente constar do certificado a existência do parcelamento e a condição de sua quitação para expedição do certificado definitivo.



§ 14. Caso ocorra inadimplência quanto ao pagamento do parcelamento decorrente da confissão de dívida referida no §8º do presente artigo, o processo será encaminhado para cobrança, na forma da legislação tributária municipal.

§ 15. O pagamento da Contrapartida Financeira não isenta o requerente do pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos ou do cumprimento de EIV, quando aplicável.

§ 16. O valor recolhido ao erário em decorrência do pagamento da Contrapartida Financeira de que trata esta Lei será revertido para o Fundo do Plano Diretor Municipal.

## **CAPÍTULO V DA ISENÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

**Art. 16.** Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira as edificações:

- I** - imóveis de propriedade da União, Estados e Municípios;
- II** - que não excedam a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos;
- III** - que sejam objeto de Reurb-S;
- IV** - os imóveis tombados ou identificados como de interesse de tombamento definidos na forma da Lei;
- V** - os imóveis identificados pela Administração como de interesse de preservação da memória cultural da cidade;
- VI** - de famílias cadastradas no CadÚnico ou de membro da família receba o BPC - Benefício de Pagamento Continuado, mesmo que a edificação exceda os limites estabelecidos no inciso II deste artigo;
- VII** - de requerente que comprove hipossuficiência conforme estabelecido por lei federal, e;
- VIII** - entidades públicas.

**IX - Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira prevista nesta lei as edificações que comprovarem existência anterior a 22 de abril de 1996, data da publicação do Plano Diretor Urbano. Lei nº 4172, de 18 de março de 1996.**

**Parágrafo único.** A isenção do pagamento da contrapartida financeira do PRC compreende a isenção do pagamento das demais taxas e emolumentos.

## **CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 17.** Verificada a regularidade dos documentos apresentados pelo Requerente, o processo será encaminhado ao setor competente para realizar a vistoria in loco do imóvel.

§ 1º. A expedição do Certificado de Regularização de Construção está condicionada à prévia vistoria da Fiscalização Municipal de Obras, que, após verificação *in loco*, emitirá parecer técnico, inclusive instruindo o processo com registros fotográficos do imóvel, que servirão para instruir a análise técnica pelo setor responsável.



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 3100350035003700320032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



**§ 2º.** Não estando o imóvel em conformidade com o projeto apresentado, ou deficiente de alguma informação relevante, deverá o Requerente adequá-lo conforme dispõe o §2º do Art. 4º desta Lei, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da notificação.

**§ 3º.** A não adequação do projeto no prazo previsto no §2º deste artigo ou a constatação pela fiscalização municipal de que as informações prestadas pelo requerente ou pelo responsável técnico utilizadas na emissão do Certificado de Regularização de Construção são inverídicas, implicará:

- I** - A imediata suspensão do Certificado de Regularização de Construção emitido;
- II** - A imediata instauração de procedimento para apuração das responsabilidades das partes;
- III** - Na aplicação das penalidades e demais consectários legais nas esferas administrativa, civil e criminal cabíveis.

## **CAPÍTULO VII DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES**

**Art. 18.** Apresentado parecer pela equipe técnica favorável à regularização, comprovado pelo requerente o pagamento da contrapartida financeira na forma do art. 12 desta Lei, será expedida Certidão de Regularização de Construções.

**§ 1º.** A cobrança das taxas necessárias a regularização da edificação será feita utilizando os mesmos índices estipulados para projetos novos, conforme legislação vigente.

**§ 2º.** A Certidão de Regularização de Construções equivale à licença para regularização de obra, com taxa calculada nos mesmos parâmetros da Licença de Construção, adotando-se como base a metragem quadrada da área construída de forma irregular.

**Art. 19.** As expedições da Certidão de Regularização de Construção e do Habite-se poderão ser concomitantes.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 20.** Os requerimentos de regularização de obras e construções de que trata esta Lei serão protocolizados digitalmente, através do sistema utilizado pelo Município de Cachoeiro de Itapemirim.

**Parágrafo único.** Os processos físicos já protocolizados referentes ao Programa de Regularização de Obras – PRO, previsto na Lei Municipal nº 5.890/2006, poderão ser retomados pelo meio físico conforme os critérios estatuídos por esta Lei. **SUPRIMIR**

**§1º.** Os processos físicos já protocolizados referentes ao Programa de Regularização de Obras – PRO, previsto na Lei Municipal nº 5.890/2006, poderão ser retomados pelo meio físico conforme os critérios estatuídos por esta Lei.

**§2º.** Os processos constantes no arquivo municipal, ao retornar ao seu setor de origem, deverão ser digitalizados pelo município para prosseguimento de sua análise.



**§3º. Os processos físicos cuja análise se encontram em fase conclusiva, pendente apenas da emissão do alvará, serão analisados com prioridade e concluídos independentemente da digitalização.**

**Art. 21.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou a permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

**Art. 22.** Conforme prevê o Art. 324, III da Lei Municipal nº 7.915/2021, o pagamento da contrapartida financeira poderá ser efetuado mediante a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, desde que observados os seguintes requisitos:

**I** - A construção encontre-se inserida nas áreas passíveis de utilização da outorga onerosa conforme Artigo 269 da Lei Municipal nº 7.915/2021;

**II** - A área a ser regularizada compreenda, no máximo, ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme o Anexo XV da Lei Municipal nº 7.915/2021.

**Parágrafo único.** O valor da contrapartida quando utilizada a outorga onerosa será calculada na forma do art. 271 da Lei Municipal nº 7.915/2021

**Art. 23.** Todas as edificações a serem regularizadas nos termos da presente Lei, deverão ser dotadas de sistema de tratamento individual ou coletivo de esgotamento sanitário, devidamente dimensionados conforme normativas vigentes. **SUPRIMIR**

**Art. 24.** Aplicar-se-á às edificações concluídas em desconformidade ao zoneamento a ela cabível o que dispõe o Art. 137 da Lei Municipal nº 7.915/2021.

**Art. 25.** Fica o Executivo Municipal autorizado a celebrar acordos, convênios ou outros instrumentos de parceria com entidades de Direito Público ou Privado para, complementarmente, realizar atividades relativas ao cumprimento desta Lei.

**Art. 26.** Casos omissos na presente Lei serão analisados pela Comissão Permanente de Monitoramento do Plano Diretor Municipal - CPMPDM prevista no Art. 312 da Lei Municipal nº 7.915/2021.

**Parágrafo único.** As manifestações da CPMPDM relativas às omissões deste regramento deverão ser devidamente motivadas tecnicamente.

**Art. 27.** As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Cachoeiro de Itapemirim.

**Art. 28.** O Plano de Regularização de Construções - PRC não se aplica à regularização de parcelamento do solo.

**Art. 29.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 06 de junho de 2022.

**VICTOR DA SILVA COELHO**  
Prefeito

