



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI Nº 40 /2020.

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com o plano diretor municipal e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FUNDÃO, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com o Plano Diretor Municipal Lei nº458 de 27/03/2007 alterado pela Lei 1.033 de 10/12/2015, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que apresentem condições mínimas de:

- I – Segurança de uso;
- II – Estabilidade;
- III – Higiene;
- IV – Habitabilidade.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considerar-se-ão obras, as edificações, construções, modificações, acréscimos residenciais, comerciais ou industriais, passíveis de uso ou habitação.

§ 2º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 3º Os processos de regularização deverão ser protocolados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

§ 4º Excetuam-se de regularização prevista nesta Lei, as edificações situadas áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por Lei.

Art.2º As obras comprovadamente efetuadas e concluídas até 31 dezembro de 2018, executadas sem o devido licenciamento ou que tenham ignorado os projetos aprovados, poderão ser regularizadas, a requerimento do interessado ou sob intimação



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

da municipalidade até o dia 31 de julho de 2022, data última para protocolo do requerimento de regularização.

Art.3ºA regularização de construções e/ou ampliações de **edificações unifamiliares** concluídas (sem as devidas aprovações), que estejam atendendo às exigências da legislação urbanística vigente, poderá ser feita com aplicação de multa, conforme Anexos I e II.

Art.4º A regularização de construções e/ou ampliações de **edificações unifamiliares** concluídas (sem as devidas aprovações), porém, em desacordo com a legislação urbanística vigente, poderá ser feita mediante os seguintes critérios:

- I - com área total construída no lote igual ou inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), ficam isentas de multa, desde que seja o único imóvel do requerente;
- II - com área total construída superior a 70,00m² (setenta metros quadrados), será cobrada do proprietário, multa por metro quadrado de construção irregular, conforme Anexos I e II.

Art. 5º As construções de **quaisquer outras categorias de uso**, quando estiverem em desacordo às restrições urbanísticas exigidas por Lei, poderão ser regularizadas, desde que observados os seguintes itens:

- I - aplicação ao(s) proprietário(s) de multa por metro quadrado de construção ou ampliação irregular, conforme Anexos I e II;
- II - a responsabilidade civil será do(s) proprietário(s), em caso de acidente, o(s) qual(is) deverá(ão) arcar com as indenizações cabíveis;
- III – que o(s) proprietário(s) apresente(m) como condição para a concessão do “Habite-se”, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;”
- IV - No processo de aprovação de projeto das edificações citadas no caput, que não se encontrarem em fase de “habite-se”, será incorporada a ART ou RRT quitada referente à elaboração do projeto do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico e cópia do protocolo de entrada do projeto junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 1º Para efeito do Inciso II deste artigo, o setor responsável pela aprovação de projetos de edificações, fornecerá o modelo do termo de responsabilidade, que deverá ser assinado pelo(s) proprietário(s), conforme Anexo IV.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º As multas serão aplicadas para cada infração em separado, com base na somatória das irregularidades, conforme Anexos I e II, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§ 3º As multas poderão ser parceladas com base na somatória das irregularidades, sendo estipulado no parcelamento o valor de 30% de entrada e demais parcelas conforme Anexo III, sendo de responsabilidade do proprietário o pagamento em dia das parcelas, e caso for detectado o não pagamento das parcelas vindouras após o parcelamento, estará sob penalidade de incluir o nome do proprietário em dívida ativa e sujeito a suspensão da certidão de regularização.

Art. 6º Para a regularização das ampliações e edificações de quaisquer categorias de uso e metragem de área construída irregularmente, o projeto deverá ser registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e protocolado perante a Prefeitura.

Art. 7º Para a regularização de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), em edificações unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

I. Requerimento padrão;

II. Cópia do documento comprobatório de titularidade do imóvel,

III. Levantamento arquitetônico (Planta de Situação/Localização, Baixa, Cortes Transversal, Longitudinal, Cobertura e Fachadas);

IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V. Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a 31 de dezembro de 2018;

VI. Cópia de Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel;

Art. 8º. Para a regularização de mais de 70,00 m² (setenta metros quadrados), edificações unifamiliares e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Requerimento padrão;
- II. Cópia do documento comprobatório de titularidade do imóvel;
- III. Levantamento arquitetônico (Planta de Situação/Localização, Baixa, Cortes Transversal, Longitudinal e Fachadas);
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- V. Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a 31 de dezembro de 2018;
- VI. Cópia de Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel;
- VII. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, indústria, bi ou multifamiliar;
- VIII. Autorização do 5º COMAR (Comando Aéreo Regional), conforme legislação específica;
- IX. Laudo de Acessibilidade elaborado pelo responsável técnico acompanhado de ART ou RRT, atestando que a edificação atende as condições mínimas da legislação sobre o assunto, para edificações construídas anteriormente à edição das normas de acessibilidade.

§ 1º Para os processos que necessitem aprovação de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio (PPCI), o Município emitirá Certidão de Tramitação do Processo de Regularização, para fins de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 2º A Certidão de Regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do competente Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI).

Art.9º. Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art.10. Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou de interesse patrimonial, assim como as localizadas no entorno de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável da SECULT (Secretaria de Estado da Cultura).



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art.11 Os casos omissos na presente Lei deverão para fins de regularização, serão encaminhados pelo interessado por meio de requerimento ao setor responsável pela aprovação de projetos de edificações que emitirá parecer recomendando ou não a possibilidade de regularização.

Art.12 As obras construídas por pessoas jurídicas de direito público, associações sem fins lucrativos e fundações que necessitarem de regularização dentro dos parâmetros da presente Lei, poderão ser isentas do pagamento da multa, desde que prestem serviços sociais a serem regulamentados por decreto municipal.

Parágrafo único. O benefício de que trata o caput deste artigo é exclusivo para o imóvel da sede da pessoa jurídica, associação ou fundação, não se estendendo aos demais imóveis de propriedade de qualquer uma delas.

Art.13 A Administração Municipal manterá permanentes campanhas de conscientização da população, através da mídia sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização da Prefeitura.

§ 1º Nas campanhas referidas no "caput" deste artigo, deverá a Administração informar as punições advindas do descumprimento da legislação municipal.

§ 2º A Administração deverá ainda, divulgar nos termos da presente Lei, de modo a dar publicidade de seu conteúdo e prazo.

Art.14 O prazo para análise dos projetos será de 120 (cento e vinte) dias úteis após o recebimento no setor responsável pela aprovação de projetos de edificações.

Parágrafo único. As solicitações e pedidos de adequação ou complementação dos projetos feitos pelo setor responsável para a aprovação de projetos de edificações ao requerente suspendem a contagem do prazo indicado no caput.

Art.15 As edificações ou quaisquer intervenções que tenham invadido área pública não são passíveis de regularização, devendo o responsável pela obra realizar a imediata adequação, sob pena de sofrer ação judicial competente, ressalvados os imóveis inscritos em programas de regularização fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art.16 Permitida à regularização, será emitida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, as respectivas Certidão de Regularização de obras, Certidão detalhada e Certidão de Habitabilidade (Habite-se) do imóvel desde que apresentado o pagamento das multas e taxas conforme previsto no Anexo III.

Art.17 Aplicam-se as regularizações previstas nesta lei, notadamente quanto ocupação de Áreas de Preservação Permanentes - APPs, as disposições da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 que estabelece o Novo Código Florestal Brasileiro.

Art. 18 São parte integrante desta Lei os Anexos I, II, III e IV.

Art. 19 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 19 de agosto de 2020.

JOILSON ROCHA NUNES
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO I

TAXA PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA	TODAS CATEGORIAS DE USO	AS DE
De 1,00m ² a 70,00m ² (único imóvel em nome do requerente) para categoria de residência unifamiliar	Isento	
De 1,00m ² a 70,00m ² (mais de um imóvel em nome do requerente) para categoria de residência unifamiliar	R\$5,00 (cinco reais) por metro quadrado	
Acima de 70,00m ² para categoria de residência unifamiliar	R\$8,00 (oito reais) por metro quadrado	
Demais categorias	R\$15,00 (quinze reais) por metro quadrado	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

**MULTA PARA AS CONSTRUÇÕES EM DESACORDO COM LEGISLAÇÃO
URBANÍSTICA**

INFRAÇÕES	CATEGORIAS	
	UNIFAMILIAR	OUTROS
Taxa de ocupação por m ² da irregularidade	R\$ 5,00	R\$ 15,00
Afastamentos (frente, laterais e fundos) por m ² da irregularidade	R\$ 5,00	R\$ 10,00
Obra iniciada sem projeto aprovado	R\$ 250,00	
Vagas para automóvel (por unidade infringida)	R\$ 100,00	
Alteração de uso (por m ² da alteração)	R\$ 50,00	
Obra embargada em andamento	Soma dos valores das multas multiplicado por 1,5	

OBS: Os valores das multas, referem-se a "reais" e a somatória dos anexos I e II será o valor da multa cobrada.

Quando a categoria de uso a ser alterada for de uma categoria mais restritiva, para uma de categoria menos restritiva e a mesma atendendo a Legislação vigente, não será cobrado o valor da alteração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO III

PARCELAMENTO DAS MULTAS

VALORES	PRAZOS PARA PARCELAMENTO
	06 VEZES ATÉ 24 VEZES
Multa com valores de R\$ 1,00 A R\$ 2500,00	ATÉ 06 VEZES
Multa com valores de R\$ 2501,00 A R\$ 5000,00	ATÉ 12 VEZES
Multa com valores de R\$ 5001,00 A R\$ 10.000,00	ATÉ 18 VEZES
Multa com valores de R\$ 10.001,00 ACIMA	ATÉ 24 VEZES



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO IV

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Pelo presente termo, o(s) abaixo(s) assinado(s), proprietário(s) do imóvel objeto de regularização, assume(m) para os efeitos da Lei Municipal nº ____/2020, especificamente em seu Art. 5º, total e exclusiva responsabilidade civil e criminal por possíveis danos ou prejuízos a terceiros, que venham a serem causados em decorrência da referida edificação, construída em desacordo com as normas municipais pertinentes a Uso e Ocupação do Solo, bem como, as de caráter construtivos que assegurem à população higiene, salubridade e segurança, bem como total responsabilidade sob os pagamentos em dia no caso de parcelamento das multas, sujeito a inclusão do nome do proprietário em dívida ativa.

Por ser verdade firmo a presente, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, a qual passa a fazer parte integrante do processo de regularização nº _____/_____.

Fundão, ___ de _____ de _____.

Assinatura com firma reconhecida

Testemunhas: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM Nº 25 /2020

Fundão/ES, 19 de agosto de 2020.

Excelentíssimo senhor Presidente,

Temos a grata satisfação de encaminhar a essa Egrégia Casa Legislativa, em regime de urgência, o incluso Projeto de Lei que **“Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com o Plano Diretor Municipal e dá outras Providências.”**

O presente de Projeto de Lei que pretende regularizar as obras construídas em desacordo com o Plano Diretor Municipal Lei nº 458 de 27 de março de 2007, alterada pela Lei nº 1.033 de 10 de dezembro de 2015.

Inicialmente, salienta registrar a eficácia temporária da Lei a ser implementada, qual seja, um período de dois anos, a contar da publicação da Lei, data limite para protocolização do requerimento de regularização.

Em que pese a existência de obras construídas anteriormente ao vigente Plano Diretor Municipal em desacordo com as normas atuais, muitas delas há anos, *quicá* décadas, não podem ser regularizadas senão com a aprovação de um dispositivo legal e pontual, ou seja, expediente específico, como traçado no mencionado Projeto de Lei.

Emerge que dentre as vantagens na regularização das referidas obras, são notórias:

Pelo proprietário: a obtenção do habite-se, sua regularidade perante os órgãos públicos, a possibilidade de financiar construções, reformas ou ampliações, dar como garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para que o adquirente possa financiar a aquisição do imóvel, dentre outras.

Pelo Município: recebimento pelas licenças, aprovação, habite-se, ISS, IPTU sobre a construção, etc.

Portanto, tanto por parte do proprietário quando da municipalidade são diversas as vantagens na aprovação destas situações já consolidadas há anos.

A própria região também ganha com a regularização das obras, valorizando o entorno ao tornar legal aquelas construções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Desta feita, conclamo vossa excelência e demais *edís* a analisarem e aprovarem o presente Projeto de Lei na forma proposta e oportunamente colho do ensejo para reiterar os votos de estima e distinta consideração.



Joilson Rocha Nunes
PREFEITO DE FUNDÃO

A sua Excelência

Eleazar Ferreira Lopes

Presidente da Câmara Municipal