OFÍCIO (GAB-CÂM) N.º 212/2023

Aracruz, 03 de outubro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor
ALEXANDRE FERREIRA MANHÃES
Presidente da Câmara Municipal
Aracruz-ES

Assunto: Encaminha Projeto de Lei n.º 054/2023
Referência: Processo Eletrônico n.º 31.724/2023

Senhor Presidente,

Com os nossos cumprimentos, encaminhamos o Projeto de Lei n.º 054/2023, para apreciação dessa conceituada Casa Legislativa.

Atenciosamente,

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330033003800350032003A003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Autenticar documento em https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330033003900310031003A003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Assinado digitalmente por LUIZ CARLOS COUTINHO:30301599734 Data: 04/10/2023 12:32:18

PROJETO DE LEI N.º 054/2023.

INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PMRE, NO MUNICÍPIO DE ARACRUZ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização de Edificações – PMRE, que estabelece as normas e condições para a regularização de edificações concluídas e/ou habitadas, comprovadamente existentes até a data de 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 A regularização de que trata a presente Lei, consistirá na aprovação do projeto arquitetônico simplificado, no fornecimento de Certidão Detalhada, com informações e dados de responsabilidade do responsável técnico e Certidão de Habitabilidade (Habite-se) do imóvel edificado, a serem expedidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou órgão que vier a substituí-la.

Art. 3º Durante o processo de regularização da edificação, caso verificado que a mesma infringe normas urbanísticas municipais, será cobrada contrapartida financeira, a título de compensação urbanística.

CAPÍTULO II
DA COMISSÃO ESPECIAL DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES - CEPRE

Art. 4º Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, com duração vinculada à vigência desta Lei, formada por no mínimo três e no máximo cinco membros técnicos indicados por Portaria do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 5º 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.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 3300300038008500320033003400540052001100, Documento assinado digitalmente conforme MP 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Autenticar documento em https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330033003900310031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Assinado digitalmente por LUIZ CARLOS COUTINHO:30301599734 Data: 04/10/2023 12:32:36

Art. 6º É passível de regularização toda edificação concluída e/ou habitada que tenha sido concluída até a data de publicação desta Lei e que esteja em desconformidade com as normas vigentes.

§ 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.

§ 2º Para os imóveis que não possuam cadastro será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização.

§ 3º A comprovação da existência e conclusão da edificação realizar-se-á por meio de documentos, tais como registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do município, fotos aéreas e ou outros meios lícitos de prova a serem apresentados pelo proprietário do imóvel.

§ 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 n.º 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, de médio ou alto risco, somente será permitida após a regularização da atividade mediante análise e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Aracruz – CPDM.

§ 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 03 (três) anos, 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 da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações - 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.

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 3300330038008500320033003400540052001100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileiras - ICP-Brasil

Art. 7º 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.

§ 1º As edificações a serem regularizadas, que seja impraticável a reparação física, devidamente comprovada por meio de laudo técnico assinado por responsável técnico, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, mediante requerimento específico feito pelo interessado.

§ 2º A CEPRE emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e/ou edilícia pertinente e às ações fiscais efetivadas pelo Município, apurando os valores de contrapartida conforme art. 12 desta Lei.

Art. 8º 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 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.

§ 2º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor detenha título de domínio da área objeto da edificação.

Art. 9º Não é passível de regularização, para efeitos de aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - esteja invadindo logradouros públicos, praças e terrenos públicos ressalvado o estabelecido nos incisos II e IV, do § 6º do art. 6º, desta lei;

II - esteja inserida em área de preservação ou de interesse ambiental, 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 - esteja identificada como de interesse de preservação nas suas diversas formas e tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

V - esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares, salvo se houver decisão judicial que permita a regularização;

VI - esteja localizada em loteamentos ou parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares não caracterizado como núcleo urbano informal consolidado nos termos da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017;

VII - esteja localizada em faixas não edificantes de linhas de transmissão de energia de alta-tensão;

VIII - sendo privada, esteja em área de interesse público sem esta finalidade;

IX - proporcionar riscos quanto à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade.

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 3300300038008500320033003400540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileiras - ICP Brasil

Art. 10. A iniciativa de regularização dar-se-á a requerimento do proprietário.

Parágrafo único. O requerimento do proprietário ensejará abertura de processo administrativo desde que juntado os seguintes documentos:

I - prova de regularidade com a Secretaria Municipal responsável pelo cadastro relativo ao imóvel;

II - procuração do proprietário, quando for o caso;

III - cópia de 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.

Art. 11. As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE serão classificadas em gravidades, conforme segue:

I - gravidade I (12%): em se tratando de não atendimento aos índices determinados pelo Plano Diretor Municipal (PDM) quanto aos índices urbanísticos, como o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, afastamentos, gabarito e altura da edificação;

II - gravidade II (8%): em se tratando de não atendimento aos demais índices e parâmetros do PDM incluindo as vagas de estacionamento;

III – gravidade III (4%): em se tratando de não atendimento ao disposto no Código de Obras quanto aos elementos da edificação previstos no projeto arquitetônico.

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.

CAPÍTULO IV
DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA POR COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 12. O cálculo da contrapartida financeira será baseado no tipo de gravidade, no valor venal da edificação fornecido pelo Cadastro Técnico Municipal e na área irregular da edificação, conforme fórmulas abaixo:

I - Para Edificações até 900,00m²

a) gravidade I: 12% (doze por cento)

CP = (WE/m2 x AI x 0,5) x 0,12

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade com o identificador 3300330038008500320033003400540052001100. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileiras - ICP Brasil

b) gravidade II: 8% (oito por cento)
CP = (WE/m2 x Al x 0,5) x 0,08

c) gravidade III: 4% (quatro por cento)
CP = (WE/m2 x Alx 0,5) x 0,04

II - Para Edificações com mais de 900,00m²
a) gravidade I: 12% (doze por cento)
CP = (WE/m2 x AI) x 0,12

b) gravidade II: 8% (oito por cento)
CP = (WE/m2 x AI) x 0,08

c) gravidade III: 4% (quatro por cento)
CP = (WE/m2 x AI) x 0,04

§ 1º Para o cálculo da contrapartida a sigla "CP" corresponde à "Contrapartida Financeira", a sigla "WE/m²" corresponde ao "valor venal da edificação por m²" e a sigla "AI" corresponde a "área do imóvel".

§ 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 R$90,00 (noventa reais).

§ 4º 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.

§ 5º A receita gerada pela contrapartida financeira a que se refere os arts. 3º e 12 será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

Art. 13. 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. 14. Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira prevista no art. 3° as edificações:

I - que não excedam 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos em qualquer localização;

II - de relevante interesse público;

III - destinada a moradia popular inseridas em Programa Municipal de Habitação;

IV - residenciais com qualquer área construída localizadas em lotes originados de programas de regularização fundiária;

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade com o identificador 33003000380085003200330034005400520001000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileiras - ICP Brasil

V - comerciais ou de uso misto localizadas em lotes originados de programas de regularização fundiária com área total edificada de até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

VI - de propriedade das Associações de Moradores, Culturais, Filantrópicas 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 - de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas a localização de seus templos religiosos e seus anexos desde que situados no mesmo terreno, podendo este ser compreendido por um ou mais lotes.

Parágrafo único. As edificações arroladas nos incisos V e VI deste artigo, caso tenham área superior ao limite estabelecido, a cobrança da contrapartida financeira somente recairá sobre a parte que exceder os 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 15. As edificações que possuírem até 300,00m² (trezentos metros quadrados) e não atenderem o número exigido de vagas de estacionamento ficarão isentas da contrapartida financeira referente às vagas, devendo arcar com a contrapartida referente aos demais índices urbanísticos não obedecidos.

Art. 16. As edificações que ultrapassarem a área construída de até 300,00m² (trezentos metros quadrados) e não atenderem o número exigido de vagas de estacionamento ficarão isentas da contrapartida financeira referente às vagas, geradas pelos 300,00m² (trezentos metros quadrados) iniciais, devendo arcar com a contrapartida referente as demais vagas necessárias e aos demais índices urbanísticos não obedecidos.

Art. 17. As adaptações que se fizerem necessárias às edificações para atendimento às disposições desta Lei, serão executadas após a emissão do Alvará de Licença para Construção.

Art. 18. As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir a determinação do Plano Diretor Municipal - PDM quanto à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando for o caso.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Das decisões proferidas pela CEPRE, caberá recurso ao Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, no tocante às disposições desta Lei, por meio de requerimento próprio, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis 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

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 3300390038008500320033003400540052001100. Documento
assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Chaves Públicas Brasileiras - ICP Brasil

da contrapartida financeira e as adaptações previstas nesta Lei e no parecer técnico da CEPRE.

Art. 20. 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. 21. A regularização da construção de que trata a presente Lei não isenta o interessado do cumprimento das demais obrigações fiscais e tributárias.

Art. 22. Havendo manifestação expressa do requerente, esta Lei também se aplica aos processos em tramitação.

Art. 23. Esta Lei terá vigência pelo prazo de 02 (anos) anos, podendo ser prorrogado por igual período, contados da data da sua publicação.

Art. 24. Poderá o município instituir Programa Municipal de Conversão de Multas de todas daquelas previstas no Plano Diretor Urbano e Código de Obras em bens ou serviços de conservação, melhoria e recuperação da qualidade dos espaços urbanos, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo.

Art. 25. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 03 de outubro de 2023.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 3300390038008500320033003400540052001100, Documento
assinado digitalmente conforme MP 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Autenticar documento em https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330039003900310031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

Aracruz/ES, 03 de outubro de 2023.

MENSAGEM N.º 054/2023
SENHOR PRESIDENTE, SENHORES VEREADORES:
PROCESSO ELETRÔNICO N.º 31.724/2023

Honra-nos submeter a superior consideração de Vossa Excelência e de seus dignos pares, o Projeto de Lei n.º 054/2023, que institui o Programa Municipal de Regularização de Edificações – PMRE, no âmbito do Município de Aracruz.

Ao longo das últimas décadas, a expansão urbana acelerada tem desencadeado uma série de desafios relacionados à ocupação do espaço urbano de maneira adequada e em conformidade com a legislação vigente. Nesse contexto, é notável que diversas edificações foram erguidas à margem das normas urbanísticas e regulamentos em vigor. Tal situação culminou em uma expressiva quantidade de edifícios irregulares, acarretando insegurança jurídica, ameaças à integridade das construções e prejuízos à qualidade de vida na zona urbana.

A regularização das edificações irregulares figura como um pilar fundamental no estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano sustentável. Isto implica em uma ocupação do espaço mais racional, incentivo à revitalização de áreas degradadas e salvaguarda do patrimônio histórico e cultural. Além destes aspectos, a regularização contribui ativamente para a inclusão social, proporcionando habitação condigna para todos os membros da comunidade. Para além da resolução das discrepâncias em relação às legislações vigentes, a regularização também promove aprimoramentos nas condições de habitabilidade, redução de perigos ambientais e valorização do patrimônio imobiliário.

Assim sendo, a instituição do Programa Municipal de Regularização de Edificações objetiva incentivar os proprietários e responsáveis pelas edificações irregulares a regularizar suas situações. Para esse fim, pretende-se flexibilizar índices e estabelecer procedimentos administrativos mais ágeis. Essas medidas visam tornar o processo de regularização mais atrativo e acessível a todos os envolvidos.

Diante do exposto e da urgência de dirimir as questões associadas à regularização das edificações, bem como da necessidade de fomentar o ordenamento urbano e construir uma cidade mais justa e sustentável, submetemos à apreciação do Poder Legislativo a presente proposta de lei, que institui o Programa Municipal de Regularização de Edificações.

Acreditamos que essa iniciativa representa um passo crucial em direção a um município mais organizado, seguro e acolhedor para todos os cidadãos.

Atenciosamente,

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal

Autenticar documento em https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330030003800850032003000 3A0054005200 1100. Documento
assinado digitalmente conforme MP 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Autenticar documento em https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade
com o identificador 330030003900310031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
ICP Brasil
Assinado digitalmente por LUIZ CARLOS COUTINHO:30301599734 Data: 04/10/2023 12:32:42

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletrônicamente e pode ser acessado no endereço https://aracruz.camarasempapel.com.brautenticidade utilizando o identificador 330033003900310031003A005000

Assinado eletrônicamente por **Elisandra Soares Campos** em **04/10/2023 16:39**
Checksum: **E7895116379817AF2E487A9B35D76603506B6212267615936383084 8B0CBA3F8**