PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025**

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

O Prefeito de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** A regularização de edificações implementadas sem licenciamento e/ou em desacordo com o disposto na Lei Municipal nº 1.238, de 14 de setembro de 1992, e na Lei Complementar nº 25, de 30 de agosto de 2013, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei Complementar, garantindo às edificações o acesso aos benefícios da formalidade, ao mesmo tempo em que se promovem a habitabilidade, a estabilidade, a segurança, a higiene e a salubridade.

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

**I** – a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem o competente Alvará de Execução;

**II** – a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado, com a Lei Municipal nº 1.238, de 14 de setembro de 1992, ou com a Lei Complementar nº 25, de 30 de agosto de 2013.

**Art. 3º** A regularização das edificações de que trata esta Lei será promovida em processo administrativo específico, instaurado de ofício ou mediante requerimento, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, observadas as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 4º** Poderão requerer a regularização:

**I** – o proprietário do imóvel;

**II** – o profissional legalmente habilitado;

**III** – o representante legal do proprietário/possuidor, munido de procuração.

**Art. 5º** O Município poderá instaurar, de ofício, procedimento de regularização sempre que for detectada, a qualquer tempo, irregularidade urbanística, construtiva ou técnica da edificação, devidamente justificada em nome da coletividade, da função social da propriedade e do interesse público, inclusive tributário.

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**§ 1º** O proprietário, os co-proprietários, o condomínio, os condôminos ou demais responsáveis legais pelo imóvel, quando notificados por ofício pela Prefeitura Municipal, terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação, para apresentar defesa ou protocolar o pedido de regularização.

**§ 2º** Não atendido o prazo estabelecido no § 1º deste artigo, a Administração Pública adotará as seguintes medidas:

**I** – aplicação de multa de 30 (trinta) VRDM pelo descumprimento do prazo inicial de resposta;

**II** – permanecendo o descumprimento, aplicação de multa de 20 (vinte) VRDM a cada 30 (trinta) dias corridos, até a manifestação e o protocolo dos documentos necessários à regularização.

**Art. 6º** Serão passíveis de regularização as edificações que comprovadamente:

**I –** tenham sido concluídas até a data de 31 de dezembro de 2024, que constitui o marco temporal para os fins desta Lei;

**II** – estejam com as obras paralisadas por período igual ou superior a 3 (três) anos até o marco desta Lei (31 de dezembro de 2024).

**§ 1º** Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com cobertura e/ou último elemento construtivo executado, atendidas as condicionantes descritas no art. 1º desta Lei, quais sejam: habitabilidade, estabilidade, segurança, higiene e salubridade.

**§ 2º** No caso de obras paralisadas, será admitida a regularização e o término da execução, desde que não haja acréscimo de área em relação à originalmente licenciada, sendo permitida apenas a conclusão dos elementos construtivos faltantes necessários ao cumprimento das condicionantes do art. 1º desta Lei.

**§ 3º** A divisão das paredes internas, caso ainda não tenha sido executada, deverá observar as seguintes regras:

**I** – seguir o projeto arquitetônico originalmente aprovado; ou

**II** – na ausência deste, observar a legislação vigente à época da construção, sendo admitida a adequação às normas atuais, desde que:

**a**) sejam atendidas todas as exigências legais aplicáveis; e

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**b**) não haja comprometimento da segurança estrutural, a qual deverá ser comprovada por meio de novo projeto arquitetônico, acompanhado de ART ou RRT emitida por profissional habilitado, juntamente com os respectivos laudos técnicos.

**§ 4º** A comprovação da existência, paralisação, conclusão e/ou ocupação da edificação será realizada por meio de documentação idônea comprobatória ou fotografias datadas, registros em dispositivos digitais, mídia impressa ou digital, ou ainda declaração de profissional devidamente habilitado, ressalvado o direito da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de validar ou não a documentação apresentada.

**Art. 7º** O Município de Domingos Martins poderá solicitar parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM-DM), bem como de demais órgãos municipais, estaduais e federais, nos casos em que o setor de análise entender que determinada edificação possa causar danos ao interesse coletivo, ao patrimônio público, à mobilidade urbana, ao meio ambiente ou gerar insegurança jurídica, podendo, à vista da legislação aplicável e dos pareceres emitidos, ser vedada a sua legalização.

## CAPÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

**Art. 8º** Os requerimentos de regularização deverão ser instruídos com a seguinte documentação:

**I** – requerimento padrão específico, disponível e vigente na data da solicitação;

**II** – cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel;

**III** – projeto arquitetônico em conformidade com o Código de Obras vigente;

**IV** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria do levantamento “as built”;

**V** – ART ou RRT assinada por profissional habilitado, constando expressamente que a edificação está concluída e em condições de habitabilidade, salubridade, estabilidade, segurança e esgotamento sanitário, de acordo com as normas vigentes;

**VI** – documentos pessoais do requerente;

**VII** – certidão de aprovação do projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico, quando couber, ou certidão de vistoria ou “habite-se” emitida pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando couber.

**Art. 9º** Quando necessário, o processo será encaminhado a outros setores da Prefeitura Municipal de Domingos Martins para manifestação, podendo ser solicitados documentos complementares.

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**Art. 10.** O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição de "habite-se" e de certidão detalhada do imóvel.

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

**Art. 11.** Sobre as edificações passíveis de regularização, nos termos desta Lei, incidirão as taxas e multas previstas no Capítulo IV, que, por ocasião da emissão do "habite-se", deverão estar quitadas junto à Fazenda Municipal, excetuados os casos em que caiba isenção na forma da legislação vigente.

## CAPÍTULO III
DAS INFRAÇÕES

**Art. 12.** Para efeito desta Lei, são infrações passíveis de regularização e pagamento de contrapartida financeira, independentemente das demais sanções previstas em legislação específica:

**I** – taxa de permeabilidade inferior ao previsto para a zona de uso;

**II** – afastamento frontal em desacordo com a legislação, nas edificações irregulares construídas anteriormente à aprovação desta Lei, sem alinhamento definido comprovado;

**III** – coeficiente de aproveitamento (CA) superior ao previsto para a zona de uso;

**IV** – não observância dos afastamentos laterais e de fundos ou execução em desacordo com a legislação;

**V** – taxa de ocupação (TO) superior ao previsto para a zona de uso;

**VI** – ausência de vagas de garagem para veículos, previstas em lei;

**VII** – vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do terreno vizinho ou a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, desde que expressamente autorizados pelo vizinho, com firma reconhecida, e comprovada a posse ou propriedade do imóvel limítrofe, ou no caso de vãos existentes há mais de 1 ano e 1 dia a contar do término da obra, sem oposição de terceiros ou do Poder Público;

**VIII** – balanço sobre logradouro público, desde que não ultrapasse o alinhamento do meio-fio, vedado o lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos ou diretamente sobre os passeios públicos, admitindo-se, neste último caso, o lançamento por dutos condutores às sarjetas das vias;

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**IX** – alterações nas frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pela assembleia geral do condomínio, com ata registrada em cartório;

**X** – gabarito superior ao previsto para a zona de uso;

**XI** – altura máxima da edificação superior ao previsto para a zona de uso.

***Parágrafo único.*** A regularização urbanística prevista neste artigo não implica reconhecimento de aquisição de direitos reais, nem importa renúncia, limitação ou modificação de direitos de vizinhança, os quais permanecem íntegros e regidos pelas normas de direito civil aplicáveis, inclusive quanto a prazos decadenciais e prescricionais previstos no Código Civil.

**Art. 13.** Não é passível de regularização a edificação que:

**I** – ocupe logradouro público;

**II** – esteja inserida em área de preservação ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com a legislação ambiental e urbanística aplicável, ressalvadas as exceções previstas em lei;

**III** – esteja situada em área de risco, assim definida em legislação municipal, salvo se for apresentado laudo geotécnico, com ART ou RRT de responsabilidade técnica, indicando a inexistência de riscos;

**IV** – ofereça riscos quanto à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

**V** – esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares;

**VI** – possua impedimentos quanto ao Código Civil, em especial no tocante ao direito de vizinhança, exceto se apresentada anuência dos proprietários das construções vizinhas, com firma reconhecida e comprovação de posse ou propriedade.

**Art. 14.** As edificações irregulares concluídas anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 025/2013 ficam isentas das multas elencadas no Capítulo IV.

**Art. 15.** As edificações irregulares que atendam às exigências da legislação urbanística contidas na Lei Complementar nº 025/2013 poderão ser regularizadas sem aplicação de multa.

## CAPÍTULO IV
DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**Art. 16.** As taxas devidas em razão dos pedidos de regularização de que trata esta Lei são aquelas previstas no Código Tributário Municipal e na legislação tributária complementar, abrangendo, dentre outras:

**I** – taxa de licença para construção;

**II** – taxa de certidão detalhada do imóvel;

**III** – taxa de expedição de "habite-se";

**IV** – taxa correspondente ao alvará de regularização;

**V** – taxa correspondente ao alvará de aprovação;

**VI** – taxa de vistoria técnica.

***Parágrafo único*.** A base de cálculo, os valores e demais elementos das taxas referidas neste artigo observarão, em qualquer caso, o disposto no Código Tributário Municipal.

**Art. 17.** As multas terão os valores definidos conforme segue:

**I** – taxa de permeabilidade inferior ao previsto na legislação: 5 (cinco) VRDM;

**II** – afastamento frontal em desacordo com a legislação: 10 (dez) VRDM;

**III** – coeficiente de aproveitamento (CA) superior ao previsto na legislação: 100 (cem) VRDM;

**IV** – não observância dos afastamentos laterais e de fundos ou execução em desacordo com a legislação: 5 (cinco) VRDM;

**V** – taxa de ocupação (TO) superior ao previsto na legislação: 5 (cinco) VRDM;

**VI** – ausência de vagas de garagem para veículos: 10 (dez) VRDM, acrescidos de 50 (cinquenta) VRDM por vaga inexistente;

**VII** – vãos de iluminação e ventilação em desacordo com a legislação: 5 (cinco) VRDM;

**VIII** – construção em balanço sobre logradouro público: 10 (dez) VRDM;

**IX** – construção que altera a fração ideal da unidade autônoma: 5 (cinco) VRDM;

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**X** – gabarito superior ao previsto na legislação: 200 (duzentos) VRDM por gabarito excedente;

**XI** – altura da edificação superior ao previsto na legislação: 30 (trinta) VRDM por metro excedente, obedecida a fração correspondente.

**§ 1º** Para fins do inciso XI, a fração do metro excedente será considerada proporcional ao valor da multa.

**§ 2º** A título exemplificativo:

**I** – para excesso de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a multa corresponderá a 1,50 × 30 VRDM = 45 (quarenta e cinco) VRDM;

**II** – para excesso de 0,60 m (sessenta centímetros), a multa corresponderá a 0,60 × 30 VRDM = 18 (dezoito) VRDM.

**Art. 18.** Sobre o valor das multas de que trata o art. 17 incidirão os seguintes descontos:

**I** – as edificações até 100 m² (cem metros quadrados) de área total construída são isentas das multas previstas neste artigo;

**II** – as edificações acima de 100 m² (cem metros quadrados) até 200 m² (duzentos metros quadrados) de área total construída terão desconto de 70% (setenta por cento) sobre o valor das multas;

**III** – as edificações acima de 200 m² (duzentos metros quadrados) até 900 m² (novecentos metros quadrados) de área total construída terão desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor das multas;

**IV** – as edificações acima de 900 m² (novecentos metros quadrados) de área total construída pagarão integralmente as multas.

**Art. 19.** As edificações executadas na vigência da Lei Complementar nº 25, de 30 de agosto de 2013, que ultrapassaram ou deixaram de observar os parâmetros e índices constantes em seu Alvará de Execução terão as multas calculadas somente sobre as partes que estiverem em desacordo.

## CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20.** Das decisões proferidas no âmbito dos processos de regularização de que trata esta Lei caberá recurso administrativo, por meio de requerimento próprio, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da ciência da decisão pelo requerente.

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025

PREFEITURA DE DOMINGOS MARTINS
Rua Bernardino Monteiro, 22, Centro
Domingos Martins-ES, CEP: 29.260-000
www.domingosmartins.es.gov.br

**Art. 21.** Os casos omissos quanto a procedimentos administrativos serão disciplinados em regulamento, no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, observada a legislação aplicável, podendo ser ouvido, sempre que necessário, o Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM-DM).

**Art. 22.** A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

**Art. 23.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 029, de 2015.

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

Domingos Martins – ES, 27 de novembro de 2025.

Assinado por EDUARDO JOSÉ RAMOS 020.***.***-**
Prefeitura Municipal de Domingos Martins
27/11/2025 13:21:02

**EDUARDO JOSÉ RAMOS**
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.domingosmartins.es.gov.br/ Chave: 710b8ab7-21c4-4c35-a974-0179d8aa025e
PROJETO DE LEI Nº 003247/2025