



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

PROJETO DE LEI Nº 047/2023

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE NO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, Estado do Espírito Santo, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas, requisitos e procedimentos para a regularização de construções que se encontrem em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal, desde que:

I - Concluídas até a publicação da presente lei;

II - Iniciadas antes da vigência da presente lei, com Fundação já existente, e comprovada a conclusão até 6 (seis) meses após a publicação.

Parágrafo único: Entende-se por edificação concluída aquela que esteja com paredes erguidas e coberta nas datas referidas nos incisos deste artigo.

Art. 2º Para delimitação da data de conclusão da obra objeto da regularização poderá o Município exigir como prova todos os meios legais, inclusive comprovantes de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, registros fotográficos e testemunhas.

Art. 3º O procedimento previsto nesta Lei não possui efeito suspensivo em relação às ações fiscais do Município, devendo haver cumprimento integral de eventuais autuações.

CAPÍTULO II DA IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 4º Não será passível de regularização a edificação que:

I - Esteja localizada ou avançada sobre logradouros, passeios ou imóveis públicos;

II - Estiver situada em áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

III - Desatender a termos de compromisso assinados com a Administração Pública Municipal;

IV - Estiver situada em área de risco, assim definida pela Defesa Civil Municipal ou Estadual;

V - Estiver despejando as águas da chuva diretamente sobre o logradouro público;





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

VI - Invada faixas "non aedificandi" de proteção de rodovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem, registradas em matrícula, para redes de água, esgoto, alta tensão ou outros melhoramentos ou equipamentos públicos;

VII - Construída a partir da vigência desta, não apresentar autorizações emitidas pelos proprietários ou possuidores vizinhos, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa;

VIII - Construída a partir da vigência desta, possuir balanços ou marquises que infrinjam a altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível de passeio;

IX - Possuir o uso proibido na zona em que estiver localizada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município;

X - Que esteja em débito com os tributos municipais;

XI - Ofereça riscos aos habitantes ou frequentadores.

Art. 5º Quando existir mais de uma edificação no mesmo lote, não será permitido a regularização das mesmas separadamente.

Art. 6º Poderão ser regularizadas edificações que, embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de alvará de localização e funcionamento definitivo, por ato administrativo anterior.

Art. 7º As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como tolerado pela legislação vigente, serão objeto de análise pela equipe técnica do município.

Art. 8º As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.

CAPÍTULO III DO PEDIDO E DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 9º O pedido de regularização da edificação deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento próprio devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal (acompanhado de procuração);

II - Certidão negativa de débitos (CND);

III - Cópia do documento que comprove a titularidade do imóvel;





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

IV - Projeto arquitetônico da edificação;

V - Anuência do condomínio, quando for o caso;

VI - Imóveis construídos a partir da vigência desta lei, autorização emitida pelo proprietário ou possuidor vizinho, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, quando for o caso;

VII - Laudo técnico de regularização de obra com relatório fotográfico.

VIII – Declaração, emitida por responsável técnico e pelo requerente/proprietário, de que a construção não oferece riscos aos habitantes e frequentadores.

IX - Cópia do Documento da Matrícula ou Promessa de Compra e Venda do terreno/imóvel (em nome do requerente).

X - Cópia da Responsabilidade Técnica de Projeto paga e assinada (RRT ou ART).

XI - Cópia da guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício em vigor, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação;

Art. 10 Além dos documentos exigidos no artigo anterior, quando a regularização for pleiteada por espólio ou por herdeiros, deverá conter:

I - Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro;

II - Cópia do formal de partilha;

III - Cópia do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente ou por Escritura de Inventário.

Art. 11 Requerida à regularização da edificação, o proprietário poderá ser notificado para que providencie as alterações necessárias para propiciar a estabilidade, segurança e acessibilidade ao passeio público.

CAPÍTULO IV DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 12 Para a regularização da edificação será exigida uma contrapartida financeira, que será definida considerando:

I - A gravidade da irregularidade;

II - O custo unitário básico de construção - UFMJ/m² (Unidade fiscal do município de Jaguaré-ES).





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

Parágrafo único. A prestação da contrapartida financeira não exime o contribuinte do pagamento da taxa de protocolo para aprovação de projeto e licença de construção e das multas preexistentes, impostas em virtude do exercício do poder de polícia.

Art. 13 As irregularidades da edificação classificam-se em:

I - Gravidade I: não atendimento ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Jaguaré, quanto aos elementos da edificação, inclusive pela ausência de Licença de construção.

II - Gravidade II: não atendimento aos demais índices dispostos no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e suas revisões;

III - Gravidade III: não atendimento ao disposto no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações e suas revisões quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da construção e vagas de veículos;

Art. 14 A gravidade da irregularidade define os percentuais aplicados para fins de mensuração da contrapartida financeira da seguinte maneira:

I - Obras concluídas até a publicação da presente lei:

- a) Gravidade I: 0,08 UFMJ/m² (zero vírgula zero oito por cento)
- b) Gravidade II: 0,18 UFMJ/m² (zero vírgula dezoito por cento)
- c) Gravidade III: 0,25 UFMJ/m² (zero vírgula vinte e cinco por cento)

II - Obras concluídas após a publicação da presente lei:

- a) Gravidade I: 0,16 UFMJ/m² (zero vírgula dezesseis por cento)
- b) Gravidade II: 0,33 UFMJ/m² (zero vírgula trinta e três por cento)
- c) Gravidade III: 0,50 UFMJ/m² (zero vírgula cinquenta por cento)

Parágrafo único. Para contrapartidas financeiras mensuradas com base no inciso I fica estabelecido o teto máximo de 1.000 (mil) Unidade Fiscal do Município de Jaguaré - UFMJ.

Art. 15 A contrapartida financeira poderá ser prestada apenas de forma pecuniária.

Art. 16 Quando se tratar de mudança de uso de imóvel beneficiado com aplicação do artigo anterior, a diferença da contrapartida financeira deverá ser paga para a obtenção da aprovação de projeto ou do alvará de localização e funcionamento.

Art. 17 Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pelo PDM e Código de Obras e Edificações a contrapartida financeira poderá ser reduzida em até





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

50% (cinquenta por cento) desde que as vagas estejam disponibilizadas em terreno não contíguo, distante no máximo 200 m (duzentos metros) da edificação objeto da regularização, e que esteja vinculado à mesma no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no alvará de licença.

Art. 18 Ficam isentas do pagamento de contrapartida financeira que:

- I - Possuam relevante interesse público;
- II - Estejam localizadas em Zonas de Interesse Social ZEIS e possuam uso residencial;
- III - Estejam localizadas nas Zonas de Interesse Social ZEIS e possuam uso comercial para área total a ser regularizada até 300,00m* (trezentos metros quadrados);
- IV - Sejam de propriedade das Associações de Moradores, culturais e Esportivas, destinadas à localização de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades, com área total edificada de até 600,00m2 (seiscentos metros quadrados);
- V - Sejam de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas à localização de seus templos religiosos e seus anexos, desde que situados no mesmo terreno, podendo este ser compreendido por um ou mais lotes;
- VI - Que sejam de propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente.

Parágrafo único. Todas as penalidades e multas previstas nesta lei, somente se aplicam à construções realizadas a partir da publicação desta lei, incluindo o que se refere a contrapartida financeira.

CAPÍTULO V

DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - CERC

Art. 19 Fica criada a Comissão Especial de Regularização de Construção - CERC, a ser regulamentada através de Decreto Municipal, com a finalidade de vistoriar, coordenar, executar e julgar os atos necessários de regularização das edificações.

Parágrafo único. A comissão será composta pelos seguintes membros:

- I - Diretor do departamento de aprovação de projetos, fiscalização e habite-se;
- II - 01 (um) arquiteto urbanista analista;
- III - 01 (um) agente fiscal;
- IV - 01 (um) engenheiro civil;
- V - 01 (um) técnico da secretaria municipal de meio ambiente e recursos hídricos; e





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

VI - 01 (um) servidor do departamento de administração tributária - DAT;

VII - 01 (um) secretário.

Art. 20 A Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC emitirá um parecer técnico identificando:

I - A situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal;

II - As ações fiscais efetivadas pelo Município;

III - Os valores e a forma da contrapartida financeira.

Art. 21 Após parecer favorável da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo fornecida o alvará de regularização, certidão de construção e certidão de habite-se.

CAPÍTULO VI DOS RECURSOS

Art. 22 Das decisões da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC caberá recurso diretamente ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e segurança pública, no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da ciência da notificação.

Parágrafo único: Somente será admitido recurso que verse sobre a possibilidade ou não da regularização.

Art. 23 O Secretário proferirá a decisão no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, conforme a complexidade do caso.

Art. 24 Em caso de decisão que entenda pela impossibilidade de regularização da edificação nos moldes desta lei, o requerente deverá promover a regularização da edificação observando os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 Havendo resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis medidas judiciais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário.

Art. 26 Esta lei não se aplica aos casos de regularização do uso e parcelamento do solo urbano.

Art. 27 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

Gabinete do Prefeito Municipal de Jaguaré, aos dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (02.10.2023).

Assinado por MARCOS ANTONIO
GUERRA WANDERMUREM 732.***.***.
02/10/2023 14:42:20
Marcos Antonio Guerra Wandermurem
Prefeito de Jaguaré





PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-2900 – E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br / site: <http://www.jaguare.es.gov.br/>

MENSAGEM E JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal e Dignos Pares:

Encaminhamos à consideração dessa Câmara Municipal o Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente no município de Jaguaré.

Como se pode averiguar, o presente projeto busca a regularização de obras já consolidadas em desacordo com a legislação atual vigente, criando critérios e procedimentos para análise de tais pedidos, estabelecendo também sanções pelas inconformidades.

Esclarecemos que tal lei se torna imprescindível devido a existência de edificações já consolidadas com inconformidades, buscando assim a possibilidade de regularização das edificações que preencham os requisitos e sigam o procedimento apresentado no presente projeto de lei.

Dada a relevância da propositura, solicitamos a atenção especial de Vossa Excelência e Dignos Pares para dar ao pleito ora encaminhado a tramitação de urgência prevista na Lei Orgânica Municipal, valendo-nos da oportunidade para reiterar protestos da mais alta estima e elevada consideração.

É o projeto que submetemos à apreciação de vossas excelências.

MARCOS ANTÔNIO GUERRA WANDERMUREM

Prefeito de Jaguaré

