



LEI Nº 3.371, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2013.

Dispõe sobre a regularização de edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente no Município de Linhares e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LINHARES, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A presente Lei estabelece normas, requisitos e procedimentos para a regularização de edificações, desde que concluídas até 30/09/2011 (data da estruturação da base cartográfica digital para ambientes - SIG – Sistema de Informações Geográficas) e que se encontrem em desacordo com os parâmetros urbanísticos.

§1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no caput deste artigo.

Art. 2º O prazo para regularização das construções divide-se em dois períodos:

I - O primeiro com duração até o dia 31 de dezembro de 2015, para protocolo do processo de regularização, quando se encerra o prazo para solicitação dos pedidos;

II - O segundo com duração até o dia 31 de dezembro de 2016, para a finalização do processo de regularização e a emissão do Habite-se.

Art. 3º Para delimitação da data de conclusão da obra objeto da regularização, poderá o Município exigir como prova todos os meios legais.

Art. 4º O procedimento previsto nessa Lei não possui efeito suspensivo em relação às ações fiscais do Município, devendo haver cumprimento integral de eventuais autuações.

Art. 5º Será indeferida pelo Município a solicitação de regularização da edificação que:

I – Extrapolar a altura máxima da edificação, interferindo no cone de aproximação de aeroportos, ou ainda quaisquer outras limitações dessa natureza prevista em legislação especial;

II – Edificar em logradouro público, terrenos públicos ou que sobre ele avance;

III – Edificar sobre área de terceiros;

IV – Edificar sobre áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

V - Desatender a termos de compromisso assinados com a Administração Municipal;



VI – Estiver situada em área de risco, assim definida pelo Município;

VII - Proporcionar riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

VIII – Despejar as águas de chuva diretamente sobre o logradouro público, sem a devida coleta por condutores para despejamento na rede de água pluvial ou sarjeta;

IX – Estiver às margens da Rodovia Federal BR-101 e não apresentar atestado que comprove a anuência da implantação da construção emitida pelo DNIT;

X – 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;

XI – Possuir balanços ou marquises que infrinjam os seguintes parâmetros: altura mínima em relação ao nível de passeio de 3,00m (três metros) ou que acompanhe a altura das outras marquises ou balanços existentes;

XII – Possuir o uso proibido na zona em que estiver localizada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município;

§1º 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 legislação anterior.

§2º As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como tolerado pela legislação vigente, serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Art. 6º As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.

Art. 7º É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação, desde que as unidades autônomas não objeto da regularização estejam de acordo com projeto aprovado anteriormente.

Art. 8º Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para que, além das alterações que se fizerem necessárias para se efetivar o processo de regularização, providencie as modificações solicitadas para propiciar a estabilidade, segurança, acessibilidade, higiene e salubridade.

§1º. O requerente deverá adequar o passeio público referente ao imóvel regularizado, conforme definido pelo município.

§2º. As modificações de que trata o *caput* deste artigo serão executadas pelo proprietário somente após a emissão de Autorização por parte do Município.

CAPÍTULO II



DA DOCUMENTAÇÃO PARA A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

Art. 9º A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – Requerimento protocolizado na Prefeitura, com declaração do interessado se responsabilizando pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

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

III – Cópia do documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel;

IV – projeto arquitetônico, conforme definido no Código de Obras;

V – Anuência do condomínio, quando for o caso;

VI - 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 – Guia de responsabilidade técnica, laudo técnico ou regularização de obra, e autoria.

Art. 10 Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por herdeiros a documentação, será além das já exigidas no art.9º:

I – Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro quando inventário já findo;

II – Cópia do formal de partilha na hipótese de findo o inventário;

III – Cópia do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente ou de Escritura de Inventário;

CAPÍTULO III

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 11 Será exigida uma contrapartida financeira para a regularização das edificações, que será feita sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas impostas.

Art.12 A contrapartida financeira prevista nesta Lei poderá ser feita da seguinte forma:

I – Pecuniariamente;

II – Através de doação de bens imóveis situados no Município de Linhares mediante avaliação procedida pelo Poder Público Municipal e devidamente aceita pela Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC.



III - Promoção de projetos urbanos por meio da parceria com o Poder Público, com base nas diretrizes do planejamento urbano municipal, pautando-se nas transformações urbanas estruturais, na valorização ambiental e na promoção de melhorias sociais, sendo procedidos pela avaliação do Poder Público Municipal e devidamente aceitos pela Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC.

Art. 13 A gravidade da irregularidade irá determinar o montante da contrapartida financeira e terá a seguinte classificação:

I – Gravidade I: 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 edificação e vagas de veículos;

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 Código de Obras e Edificações do Município de Linhares, quanto aos elementos da edificação.

Art. 14 As contrapartidas financeiras referidas no art. 15 terão os seguintes percentuais, considerando-se o valor do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) da edificação – calculado de acordo com a Lei Federal nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – aplicado sobre a totalidade da área irregularmente construída:

I – Gravidade I: 1,20% (uma vírgula dois por cento)

II – Gravidade II: 0,8% (zero vírgula oito por cento)

III – Gravidade III: 0,4% (zero vírgula quatro por cento)

§1º Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar, devendo esse benefício ser anotado no Certificado de Conclusão.

§2º Quando se tratar de mudança de uso de imóvel beneficiado com aplicação do parágrafo anterior, a diferença da contrapartida financeira deverá ser paga para a obtenção da Aprovação de Projeto ou do Alvará de Localização e Funcionamento.

§3º Havendo resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis ações criminais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário e/ ou responsável técnico pela edificação.

§4º Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, a contrapartida financeira poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) desde que as vagas estejam disponibilizadas em terreno não contíguo, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação objeto da regularização, e que esteja vinculado à mesma no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no Certificado de Conclusão.



Art. 15 Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira prevista no artigo anterior as edificações:

I – De relevante interesse público;

II – Residenciais localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS;

III – Comerciais localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS, para área total a ser regularizada até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

IV – De propriedade das Associações de Moradores, Culturais 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);

V – 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 – De propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Art. 16 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 pelo Diretor do Departamento de Aprovação de Projetos, Fiscalização e Habite-se – DAPFH, como presidente e coordenador do conselho, e os demais membros serão: 04 (quatro) Arquitetos Urbanistas Analistas do DAPFH, 01 (um) Agente Fiscal do DAPFH, 01 (um) Engenheiro, 01 (um) Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos Naturais, 01 (um) servidor do Departamento de Administração Tributária – DAT e 01 (um) secretário.

Art. 17 A Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, através do relator designado para tal, 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 de contrapartida financeira.

Art. 18 Após parecer favorável da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, a edificação será considerada regular pelo Município, podendo ser fornecida a Aprovação de Projeto, Habite-se e Certidão.

CAPÍTULO V

DOS RECURSOS



Art. 19 Das decisões da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC relativas a esta Lei caberão recurso, no prazo de até 20 (vinte) dias da ciência da notificação, diretamente ao Secretário Municipal de Obras.

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 da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC.

Art. 20 O Secretário proferirá a decisão no prazo de 10 (dez) dias, podendo ser prorrogado por igual período, dependendo da complexidade do caso.

Art. 21 Mantido o indeferimento, o requerente deverá promover a regularização da edificação respeitando as legislações urbanistas municipais vigentes.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 Esta Lei não se aplica a regularização de parcelamento do solo.

Art. 23 A edificação não regularizada no período descrito nesta Lei será considerada irregular por esta municipalidade e só poderá receber Licença de Construção e Habite-se se atender integralmente à Lei Complementar nº 11/2012, Lei Complementar nº 13/2012, Lei Complementar nº 18/2012 e demais normas pertinentes.

Art. 24 Os integrantes da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, relacionados no Art. 11 desta Lei, terão direito a receber uma gratificação, na forma da Lei 2.716/2007.

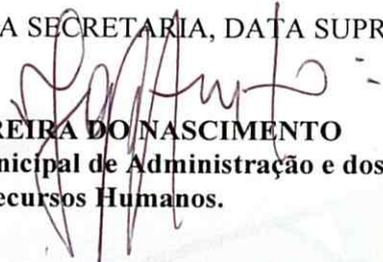
Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezenove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e treze.


JAIR CORRÊA
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.


JOÃO PEREIRA DO NASCIMENTO
Secretário Municipal de Administração e dos Recursos Humanos.