



22/10/2007

**LEI Nº 3134**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO  
MUNICIPAL A PROMOVER  
REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES  
EDIFICADAS SEM A LICENÇA E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais conferidas no § 5º do Art. 145 da Lei Orgânica do Município da Serra, promulga seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a fomentar a regularização das construções edificadas sem a devida licença prevista na Lei Municipal n.º 1.947/97, desde que as respectivas edificações tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei, comprovadas através de laudo técnico de profissional habilitado pelo CREA.

§ 1º - O requerimento para regularização das edificações de que trata o primeiro "caput" desta Lei não possui efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais existentes, devendo as mesmas serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto espera a decisão.

§ 2º - Uma vez enquadrados nos preceitos da presente Lei, os documentos e desenhos que constituem os levantamentos arquitetônicos (Planta Baixa), implantação da construção no lote ou área (Planta de Situação), levantamento hidro-sanitário e os memoriais técnicos das construções serão visados pelo órgão competente do município, não cabendo ao município qualquer responsabilidade pelo mau uso dos mesmos.

**Art. 2º** - A regularização da edificação de que trata o Art. 1º desta Lei consistirá nos levantamentos arquitetônicos, memoriais técnicos construtivos e a expedição dos documentos de regularização que compreende o Alvará de Aprovação dos Levantamentos Arquitetônicos, Certificado de Conclusão das Obras, Certidão Detalhada e Certidão de Habitabilidade (Habite - se) do imóvel edificado e apto a regularização.

§ 1º - As edificações a serem regularizadas estarão sujeitas a análise do Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE desde que não atenda os preceitos desta Lei.

§ 2º - Fica sob a responsabilidade do Município da Serra, por intermédio do Núcleo Municipal de Regularização de Edificação - NMRE, que será implantado conforme Art. 12 desta Lei, providenciar conforme previsto nos incisos II, III e V do Art. 10 os levantamentos arquitetônicos (Planta Baixa e Planta de Situação), os memoriais técnicos construtivos, o levantamento hidro-sanitário e as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART das residências unifamiliares, comprovadamente de uso do proprietário, com área total de construção não excedente a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que a edificação não



constitua parte de agrupamento ou condomínio e ainda desde que comprovada a renda mínima familiar menor ou igual a 03 (três) salários mínimos vigentes na data do requerimento.

§ 3º - Estarão isentos da aprovação prévia os levantamentos hidro-sanitários das edificações residenciais unifamiliares, comerciais e de serviço (lojas e salas) com área total de construção não excedente a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) pertencente ou não a agrupamento de lojas ou condomínio, desde que este levantamento hidro-sanitário seja devidamente formalizado pelo responsável técnico com habilitação junto ao CREA - ES e o proprietário do imóvel.

§ 4º - Fica permitida a regularização de edificações em que o balanço da construção e/ou a marquise esteja avançado sobre o passeio público (calçada) em sua projeção fique afastado no mínimo 30 cm (trinta centímetros) do meio fio e que esteja a uma altura mínima de 3,00 m (três metros) no nível da calçada, observando que a critério do Conselho Municipal de Regularização de Edificações - CMRE serão definidas as vias em que a permissão, aqui definida, terão suas condições de afastamento e altura fixadas.

**Art. 3º** - Serão indeferidos, pelo órgão competente do Município, os requerimentos de regularização das edificações que:

- I - Estiverem situadas em áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por Lei;
- II - Já tenham projeto e/ou levantamento arquitetônico aprovado para a sua regularização e reincidiram no ato de construir irregular;
- III - Foram construídas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da rede de Alta Tensão da concessionária de energia elétrica do Estado, incluindo as coberturas e as sacadas;
- IV - Extrapolarem a altura máxima da edificação, interferindo no "cone aeroviário", ou no não atendimento de quaisquer outras limitações ou restrições desta natureza previstas na legislação especial;
- V - Invadirem o logradouro (vias) públicas, ressalvando o estabelecido no § 4º do Art. 2º desta Lei e as áreas de preservação de interesse ambiental;
- VI - Estiverem situadas em áreas de risco assim definidas pelo órgão competente do Município;
- VII - Proporcionarem riscos quanto à instabilidade, segurança, higiene e salubridade;
- VIII - Desatenderem ao Termo de Compromisso a ser firmado pelo proprietário do imóvel com a administração Pública Municipal;
- IX - Estiverem tombadas ou em processo de tombamento;



**X** - Estiverem identificadas como de interesse de preservação e/ou que tenham sido caracterizadas arquitetonicamente, historicamente ou culturalmente nos termos do parecer emitido pelo órgão competente do município;

**XI** - Estiverem localizadas em zonas ou áreas cujo uso para edificar seja proibido em Lei;

**Art. 4º** - As edificações destinadas as atividades consideradas em Lei como de "uso tolerado" serão objeto de análise previa do Conselho Municipal de Regularização de Edificações - CMRE que deverá solicitar aprovação pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CNPU.

**Art. 5º** - A edificação a ser regularizada terá que apresentar as condições mínimas de habitabilidade e funcionamento atendendo as segues exigências:

**I** - Possuir instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em perfeitas condições de funcionamento;

**II** - Possuir paredes pintadas quando se tratar de construções em alvenaria;

**III** - Ter no mínimo um banheiro em cada unidade autônoma, com pisos, paredes do box do banheiro e sobre as pias impermeáveis , 01 (um) vaso sanitário sifonado, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro;

**IV** - Ter no mínimo, piso cimentado comum e cimentado liso no banheiro e na cozinha;

**V** - Quando for o caso, apresentar, nos termos da legislação em vigor, laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, atestando a segurança dos moradores, usuários e vizinhos;

**Art. 6º** - Quanto aos índices urbanísticos, a edificação a ser regularizada, deverá atender aos seguintes requisitos:

**I** - Estarão isentas do atendimento aos índices urbanísticos quanto aos afastamentos;

**II** - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada (quartos e salas) deverão ter área mínima de 1/12 (um doze avos ) da área do piso se o compartimento estiver abertos diretamente para o exterior, entretanto quando esses compartimentos estiverem voltados para garagem, varandas, alpendres, áreas de serviço e outros compartimentos similares, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso;

**III** - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência não prolongada (cozinhas e banheiros) deverão ter área mínima de 1/16 (um dezesseis avos) da área do piso se o compartimento estiver aberto diretamente para o exterior, entretanto quando esses compartimentos estiverem voltados para garagem, varandas, alpendres, áreas de serviço e outros compartimentos similares, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/12 (um doze avos) da área do piso;



§ 1º - As edificações de uso residencial, comercial e de serviço com área construída de até 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) estão isentas de vagas de estacionamento, entretanto se a área total da construção a regularizar ultrapassar este limite, o cálculo do número de vagas deverá atender no mínimo 50 % (cinquenta por cento) do que estabelece as leis municipais em vigor.

§ 2º - Fica liberado o afastamento frontal do imóvel para uso como estacionamento, desde que não ocupe o passeio público (calçada).

**Art. 7º** - Quando nas edificações existirem vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para os limites dos lotes ou áreas com terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente para esses vãos, até o limite com o vizinho, resultarem em dimensões inferiores a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário do imóvel em regularização anexará ao processo, conforme modelo a ser fornecido pelo órgão competente do município, a autorização do proprietário do imóvel vizinho, com a firma desse reconhecida em cartório, permitindo que o vão permaneça aberto, desde que comprovada a propriedade ou a posse do imóvel limítrofe, conforme previsto no Código Civil Brasileiro;

**Parágrafo Único** - A edificação será regularizada desde que respeitados os limites dos logradouros, ressalvando o estabelecido no § 4º do Art. 2º desta Lei e ainda, quando as Águas Pluviais provenientes da cobertura não sejam lançadas para os terrenos vizinhos ou diretamente para os passeios públicos (calçadas), neste último caso será aceito a coleta das Águas Pluviais por calhas e por tubos com o lançamento das Águas Fluviais na sarjeta da via.

**Art. 8º** As edificações poderão ser regularizadas quando apresentarem as seguintes condições:

I - Impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pela Assembléia Geral do Condomínio onde se localiza o imóvel;

II - Estejam em desacordo com o alinhamento previsto para a via desde que submetidos a apreciação prévia do Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE;

**Art. 9º** - Requerida a regularização da edificação o órgão municipal competente notificará o proprietário, dentro de 30 (trinta) dias úteis, para as adoções de providências que se fizerem indispensáveis;

**Parágrafo Único** - As adaptações necessárias nas edificações, para atendimento ao estabelecido nesta Lei, serão executadas após a emissão da respectiva Licença ou Alvará de Autorização para a execução das obras;

**Art. 10** - A obtenção da regularização da edificação, prevista nesta Lei será objeto de análise do requerimento, dirigido ao Núcleo Municipal de Regularização de Edificação - NMRE, perante o Protocolo Geral do Município, instruída com os seguintes documentos:

I - Formulário de Requerimento, no modelo padronizado, devidamente preenchido;



**II** - Levantamento Arquitetônico com as plantas baixas da construção e o Memorial Técnico das construções preliminarmente em 02 (duas) vias em papel sulfite para análise e posteriormente em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original em papel vegetal transparente e 03 (três) cópias em papel sulfite (opaco) retratando fielmente o imóvel edificado;

**III** - Levantamento da Implantação com a planta de situação da construção no modelo padronizado, preliminarmente em 02 (duas) vias em papel sulfite para análise e posteriormente em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original em papel vegetal transparente e 03 (três) cópias em papel sulfite (opaco) retratando fielmente a implantação do imóvel edificado;

**IV** - Cópia do documento comprobatório de propriedade do imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Juízo da Serra, comarca da Capital, ou da posse devidamente comprovada, nos termos da legislação vigente;

**V** - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de profissional devidamente habilitado junto ao CREA - ES e responsável pelos Levantamentos e Memorial Técnico;

**VI** - Certidão Negativa de Débitos do responsável técnico junto a municipalidade e comprovante de pagamento da anuidade junto ao CREA - ES;

**VII** - Cópia de Certidão Negativa de Tributos Municipais;

**VIII** - Apresentação, para a emissão do Certificado de Conclusão do Imóvel, do Habite-se Sanitário emitido pela Vigilância Sanitária que é o órgão competente do Município, exceto para as edificações residenciais unifamiliares previstas no §2º e §3º do Art. 2º desta Lei;

**IX** - Apresentação, para a emissão do Certificado de Conclusão do Imóvel, do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando assim se fizer necessário, conforme legislação vigente;

**X** - Certidão de Viabilidade emitida pelo órgão competente do Município, para uso de imóveis com comércio, serviço, indústria e residência multifamiliar;

**XI** - Comprovante de rendimentos no caso do previsto no § 2º do Art. 2º;

§ 1º - Nos levantamentos arquitetônicos aludidos nos Incisos II e III do Art. 10 será aposto Carimbo de Aprovação para efeito de regularização da edificação nos termos desta Lei, contendo a informação de que confere com o existente, após vistoria realizada no local ("in Loco") pelo órgão competente do município.

§ 2º - As edificações de uso industrial deverão apresentar, além dos documentos previstos no Art. 10 a respectiva Licença Ambiental exigida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA ou documento equivalente, contendo as informações de que a empresa atende as exigências das Leis Ambientais.



**Art. 11** - Fica instituído o Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE órgão deliberativo, com atribuições para analisar e deliberar sobre os casos não previstos nesta Lei, constituindo dos seguintes membros, nomeados por Ato do Chefe do Executivo Municipal:

- I** - Representante do Departamento de Controle de Edificação SEDUR / DCE, que será o presidente nato do conselho;
- II** - Representante do Departamento de Planejamento Urbano SEDUR / DPU;
- III** - Representante da Coordenadoria de Vigilância Sanitária SESA / VS;
- IV** - Representante do Departamento de Fiscalização de Obras e Postura SEDUR / DFOP;
- V** - Representante do Departamento de Controle Ambiental SEMMA / DCA;
- VI** - Representante da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil SEDES / COMDEC;
- VII** - Representante do Departamento de Transito SEDES / DETRO;
- VIII** - Representante da Procuradoria Geral do Município PROGER;
- IX** - Representante da Câmara Municipal da Serra.

§ 1º - Uma vez nomeados seus membros o Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE terá o prazo de 30 (trinta) dias para elaborar, ou revisar e aprovar seu Regimento Interno.

§ 2º - Dos atos do Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE não caberão recursos administrativos.

§ 3º - Os atos que dizem respeito aos critérios interpretativos, adotados na aplicação das normas regulamentares e/ou do Código de Obras e desta Lei, adotados pelo Conselho Municipal de Regularização de Edificação - CMRE, serão emitidos e publicados, no prazo máximo de 10 (dez) dias, para domínio público.

**Art. 12** - Fica o Poder Público Municipal autorizado a instituir o Núcleo Municipal de Regularização de Edificações - NMRE a ser estruturado e constituído por membros técnicos indicados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SEDUR e nomeados por Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo Único** - Compete ao Núcleo Municipal de Regularização de Edificações - NMRE:

- I** - Analisar e emitir pareceres técnicos;
- II** - Atestar a conclusão das obras e as condições de habitabilidade, sem colocar em risco a integridade das pessoas que residem no imóvel, ou possam vir a residir;



**III** - Identificar a situação da edificação, em face da legislação urbanística municipal, as ações efetivadas pelo Município, os valores e a forma de pagamento das taxas e tributos inerentes aos serviços da regularização da edificação previstas em Lei;

**Art. 13** - Para a formação do Núcleo Municipal de Regularização de Edificação - NMRE será considerada a seguinte composição:

**I** - 01 (um) Coordenador Técnico;

**II** - 01 (um) Secretário de Apoio;

**III** - 04 (quatro) Analistas Técnicos formados em Arquitetura ou Engenharia Civil;

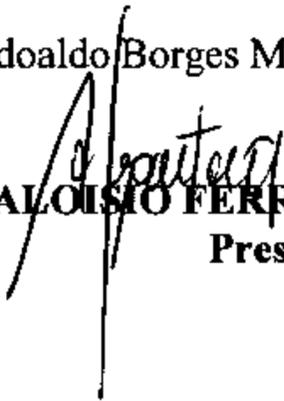
**IV** - 08 (oito) Estagiários sendo 04 (quatro) alunos do Curso Superior de Arquitetura e 04 (quatro) alunos do Curso Técnico de Construção Civil;

**V** - 01 (um) Técnico de Administração;

**VI** - 01 (um) Assistente Social.

**Art. 14** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões "Flodoaldo Borges Miguel", em 19 de outubro de 2007.

  
**ALOISIO FERREIRA SANTANA**  
Presidente