



PUBLICADA NO  
DIÁRIO OFICIAL  
DE 20/10/2011  
Ciatuame

**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**LEI Nº 3783**

**DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DA SERRA;  
REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 3.134, DE 22  
DE OUTUBRO DE 2007; E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a fomentar a regularização das construções edificadas sem a devida licença prevista na legislação municipal regente.

**Art. 2º.** Serão passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações que tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei, assim reconhecidas por meio de laudo técnico emitido pelo responsável técnico pela obra junto a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

**Parágrafo único.** O requerimento para regularização das edificações não possui efeito suspensivo quanto às ações fiscais eventualmente existentes.

**Art. 3º.** A regularização de edificação de que trata o art. 1º, desta Lei, consistirá na aprovação de Projetos Arquitetônicos e na expedição dos documentos de regularização que compreende o Alvará de Regularização da Edificação, a Certidão Detalhada e a Certidão de Habitabilidade (Habite-se) do imóvel edificado e apto a regularizar.

**Art. 4º.** Para a regularização de edificação, o interessado deverá formular requerimento junto ao Protocolo Geral da Administração Municipal, dirigido ao Departamento de Controle de Edificações, e munido com os seguintes documentos;

I - formulário de requerimento, no modelo padronizado, devidamente preenchido;

II - projeto arquitetônico (Planta de Situação, Planta Baixa, Planta de Cobertura, Cortes e Fachadas), atendendo condições de apresentação de



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

projeto previstas no Art. 10, da Lei nº. 1.947/96, preliminarmente em 01 (uma) via em papel sulfite para análise e, posteriormente, em 04 (quatro vias) em papel sulfite, retratando fielmente o imóvel edificado.

III - cópia do documento comprobatório de propriedade do imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Serra, Comarca da Capital, ou da posse devidamente comprovada, nos termos da legislação vigente.

IV - anotação de responsabilidade técnica - ART, de profissional devidamente habilitado junto ao CREA e responsável pelos projetos arquitetônicos e pela execução da obra, devidamente quitada;

V - cópia de comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do responsável técnico junto à municipalidade;

VI - cópia da Certidão Negativa de Tributos municipais do terreno;

VII - apresentação, para a emissão da Certidão de Habitabilidade (Habite-se), do Habite-se Sanitário emitido pela Vigilância Sanitária, exceto para as edificações residenciais unifamiliares previstas no §2º do Art. 6º desta Lei.

VIII - aprovação de Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente.

IX - aprovação de Relatório de Impacto Urbano, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente;

X - certidão de viabilidade emitida pelo órgão competente do Município, exceto para uso residencial unifamiliar e multifamiliar com até 10 (unidades habitacionais).

§ 1º Nos projetos arquitetônicos aludidos no inciso II deste artigo 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 pelo órgão competente do Município;

§ 2º As edificações de uso industrial deverão apresentar, além dos documentos previstos neste artigo, a respectiva Licença Ambiental exigida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, ou documento equivalente emitido por outro órgão ambiental,



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

contendo a informação de que a edificação a ser regularizada atende às exigências da legislação ambiental.

**Art. 5º.** 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 arquitetônico aprovado para a sua regularização e reincidiu 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 áreas de preservação de interesse Ambiental;
- VI - estiverem situadas em áreas de risco definidas pelos órgãos competentes;
- VII - estiverem identificadas como de interesse de preservação e/ou que tenham sido caracterizadas arquitetônica, histórica ou culturalmente nos termos do parecer emitido pelo órgão competente do Município, exceto com a autorização do órgão competente;
- VIII - estiverem localizadas em zonas ou áreas cujo uso para edificar seja proibido em Lei;
- IX - não respeitarem os limites dos passeios e logradouros públicos, existentes ou planejados, com exceção de marquises e balanços previstos no Título II, Capítulo 1, Seção V da Lei Municipal 1.947/96;
- X - as águas pluviais provenientes da cobertura sejam lançadas para os terrenos vizinhos ou diretamente para os passeios públicos. Neste caso, será aceita a coleta de águas pluviais por calhas e por tubos, com lançamento direto na sarjeta da via.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**Art. 6º.** A edificação a ser regularizada terá que apresentar as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade;

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

II - possuir paredes rebocadas e pintadas quando se tratar de construções de alvenaria;

III - ter no mínimo um banheiro em cada unidade autônoma, com 01 (um) vaso sanitário sifonado, 01 (um) lavatório, 01 (um) chuveiro, e pisos, paredes do box do banheiro e área de parede sobre as pias revestidas com materiais impermeáveis;

IV - ter no mínimo piso cimentado liso no banheiro e na cozinha e nos demais ambientes piso cimentado comum;

V - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de 1/10 (um décimo) 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 iluminados e ventilados para o exterior, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso;

VI - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência não prolongada deverão ter área mínima de 1/12 (um doze 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 iluminados e ventilados para o exterior, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso;

VII - 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

VIII - ter calçada concluída atendendo a acessibilidade conforme normas da ABNT, leis municipais vigentes e cartilhas municipais de orientação para construção de calçada.

§ 1º As edificações ficam desobrigadas de atender dimensões e áreas mínimas em todos os compartimentos;

§ 2º As residências unifamiliares que comprovarem o lançamento dos resíduos em rede coletora de esgotamento sanitário, mediante apresentação de boleto de pagamento junto à concessionária de água e esgoto, ficarão desobrigadas da aprovação do Projeto Hidrossanitário;

**Art. 7º.** Em relação aos índices urbanísticos, a edificação a ser regularizada estará desobrigada do atendimento aos afastamentos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento, gabarito e altura máxima, excetuando-se os casos previstos no art. 5º.

**Art. 8º.** As edificações de uso residencial, industrial, comercial, de serviço e de uso misto com área construída de até 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos 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 estabelecem as leis municipais em vigor, considerando a área total da edificação.

**Parágrafo único.** Fica liberado o afastamento frontal do imóvel para uso como estacionamento, desde que não ocupe o passeio público (calçada), não haja projeto viário que utilizará futuramente a área em questão, não esteja situada em via com função arterial, metropolitana ou de ligação regional e não cause interferência na circulação de pedestres.

**Art. 9º.** Quando nas edificações existirem vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para os limites dos lotes ou áreas de terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente para esses vãos, até o limite com o vizinho, resultem em dimensões inferiores a 1,50 m (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 deste 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 e, ainda, que as águas pluviais provenientes da cobertura não sejam lançadas



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

para os terrenos vizinhos ou diretamente para os passeios públicos (calçadas); neste último caso, será aceita a coleta das águas pluviais por calhas e por tubos podendo ser lançadas na sarjeta da via.

**Art. 10.** As edificações poderão ser regularizadas quando implicarem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pela Assembléia Geral do Condomínio onde se localiza o imóvel.

**Art. 11.** 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. 12.** A cobrança das taxas de Aprovação de Projeto Arquitetônico de Regularização, Licença de Obra, Certidão Detalhada do imóvel e Certidão de Habitabilidade será feita utilizando os mesmos índices estipulados para a aprovação de projetos novos, conforme legislação vigente. A licença retroativa para edificações a serem regularizadas será lançada como penalidade pela infração e calculada em virtude do tipo de obra e área construída, conforme Anexo I desta Lei.

**Art. 13.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 14.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 3134, de 22 de outubro de 2007.

Palácio Municipal em Serra, aos 17 de outubro de 2011.

  
**ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO I**

**TABELA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE LICENÇA RETROATIVA**  
**Construções em Geral**

Até 100,00 m <sup>2</sup>	06 meses
100,01 m <sup>2</sup> - 200,00 m <sup>2</sup>	08 meses
200,01 m <sup>2</sup> - 300,00 m <sup>2</sup>	10 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 400,00 m <sup>2</sup>	12 meses
400,01 m <sup>2</sup> - 500,00 m <sup>2</sup>	14 meses
500,01 m <sup>2</sup> - 600,00 m <sup>2</sup>	16 meses
600,01 m <sup>2</sup> - 800,00 m <sup>2</sup>	18 meses
800,01 m <sup>2</sup> - 1.000,00 m <sup>2</sup>	20 meses
Acima de 1.000,00 m <sup>2</sup>	Mais 02 meses para cada 500,00 m <sup>2</sup> ou fração acima de 1.000,00 m <sup>2</sup>

Construções de Galpões	
Até 300,00 m <sup>2</sup>	04 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 600,00 m <sup>2</sup>	06 meses
600,01 m <sup>2</sup> - 1.000,00 m <sup>2</sup>	08 meses
1.000,01 m <sup>2</sup> - 1.500,00 m <sup>2</sup>	10 meses
1.500,01 m <sup>2</sup> - 2.000,00 m <sup>2</sup>	12 meses
Acima de 2.000,00 m <sup>2</sup>	Mais 02 meses para cada 500,00 m <sup>2</sup> ou fração acima de 2.000,00 m <sup>2</sup>

Observação: regularizações que possuírem os dois tipos de edificação terão cálculos realizados separadamente.

