



MUNICÍPIO DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

PUBLICADA NO DOM/ES

EM 26/03/15

*[Handwritten signature]*

LEI Nº 4.331

**DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DA  
SERRA, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº  
3.783/2011 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA**, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições legais, faço 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 estejam concluídas, assim reconhecidas por meio de laudo técnico emitido pelo responsável pela obra, que deverá atestar, ainda, condições da obra quanto à salubridade, estabilidade e habitabilidade e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade, por meio de requerimento.

**Parágrafo Único.** O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais.

**Art. 3º** A regularização de edificação de que trata o artigo 1º desta Lei consistirá na aprovação de projeto arquitetônico e na expedição dos documentos de regularização, que compreende o alvará de regularização de obras, certidão detalhada e certidão de habitabilidade (Habite-se) do imóvel.

**Art. 4º** O Departamento de Controle de Edificações, através do analista designado para tal, emitirá um parecer técnico identificando a situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal, as ações fiscais efetivadas pelo Município, os valores e a forma da contrapartida financeira.

**Art. 5º** Para a regularização da edificação, o interessado deverá formular requerimento junto ao protocolo geral da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, 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, atendendo condições de apresentação de projeto estabelecidas no Código de Obras vigente, preliminarmente em 1 via de papel sulfite para análise e, posteriormente, em 4 vias de papel sulfite;
- III. cópia do documento de propriedade ou da posse do imóvel, conforme estabelecido na legislação municipal vigente;



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- IV. consulta ao Plano Diretor Municipal emitida pelo órgão competente do Município, exceto para o uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de profissional devidamente habilitado, respectivamente, junto ao CREA ou CAU e responsável pelo projeto arquitetônico e pela execução da obra, devidamente quitada;
- VI. cópia de comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do responsável técnico junto à Municipalidade;
- VII. cópia da Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o terreno;
- VIII. aprovação do estudo de impacto de vizinhança, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente;

**Parágrafo Único.** A Prefeitura elaborará e fornecerá projetos arquitetônicos populares para atender as classes de população de baixa renda das residências localizadas nas Zonas de Interesse Social - ZEIS em atendimento ao inciso II ao *caput* deste artigo.

**Art. 6º** Serão indeferidos pelo órgão competente do Município os requerimentos de regularização das obras que:

- I. estiverem situadas em áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por lei;
- II. foram construídas a menos de 1,50m da rede de alta tensão da concessionária de energia elétrica do Estado, incluindo as coberturas e as sacadas;
- III. extrapolarem a altura máxima da edificação, interferindo no “cone aeroviário” ou no não atendimento de quaisquer outras limitações ou restrições desta natureza previstas em legislação especial;
- IV. invadirem logradouro público, áreas de preservação ou de interesse ambiental;
- V. estiverem situadas em áreas de risco assim definidas pelos órgãos competentes;
- VI. 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;
- VII. estiverem localizadas em zonas ou áreas cujo uso para edificar seja proibido em lei;
- VIII. quando a edificação estiver localizada em trecho de via municipal projetada, integrante da Zona de Mobilidade Urbana (ZOMUT), após parecer do Setor de Mobilidade Urbana;
- IX. proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade.

**Art. 7º** Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

- I. condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade;
- II. possuir instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em perfeitas condições de funcionamento;
- III. possuir paredes rebocadas e pintadas quando se tratar de construções de alvenaria;



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- IV. ter no mínimo um banheiro em cada unidade autônoma, com 1 vaso sanitário sifonado, 1 lavatório, 1 chuveiro e pisos e paredes revestidos com material impermeável nas áreas molháveis;
- V. quando existir área para preparo de alimentos, esta deverá estar em condições mínimas de higiene e, no mínimo, as áreas sobre as pias revestidas com materiais impermeáveis;
- VI. ter no mínimo piso cimentado liso no banheiro e na cozinha e, nos demais ambientes, piso cimentado comum;
- VII. vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75cm da perpendicular da divisa, desde que expressamente autorizados pelos proprietários ou possuidores vizinhos;
- VIII. balanço da construção e/ou marquise avançando sobre passeio público (calçada), com sua projeção afastada no mínimo 0,30cm do meio-fio;
- IX. observar as condições mínimas de acessibilidade estabelecidas nas legislações pertinentes;
- X. que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio;

**Art. 8º** Será permitida a utilização do 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 e não cause interferência na circulação de pedestre.

**Art. 9º** Quando na edificação existirem vãos livres que iluminam cômodos, de forma permanente ou transitória, voltados diretamente para a divisa com terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente a estes vãos resultarem em dimensões inferiores a 1,50m ou a menos de 0,75cm da perpendicular da divisa, previstos no Código Civil, será aceita uma declaração com firma reconhecida em cartório do proprietário do imóvel vizinho, permitindo que o vão permaneça aberto, desde que comprovadas a propriedade e/ou posse do imóvel limítrofe.

**Art. 10** Será 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 o projeto aprovado.

**Art. 11** Após parecer favorável do Departamento de Controle de Edificações, a edificação será regularizada pelo Município, podendo ser fornecido o alvará de regularização de obras, certidão detalhada e certidão de habitabilidade (Habite-se) do imóvel.

**Art. 12** A contrapartida financeira prevista nesta Lei deverá ser feita pecuniariamente.

**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 e suas revisões quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação e a totalidade de vagas de veículos;
- II. gravidade II: não atendimento aos demais índices do PDM e suas revisões;



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- III. gravidade III: não atendimento ao disposto no Código de Obras do Município da Serra, quanto aos elementos da edificação.

**Parágrafo Único.** Cada imóvel terá uma única classificação de irregularidade prevalecendo a maior gravidade.

**Art. 14** As contrapartidas financeiras corresponderão a 15% para a gravidade I, 10% para a gravidade II e 5% para a gravidade III, considerando-se o valor venal do metro quadrado da edificação, apurado pelo critério da planta genérica de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicado sobre a totalidade da edificação.

§ 1º Haverá uma redução de 50% no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar popular;

§ 2º Nos casos em que fique comprovado que houve resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30%, sem prejuízo das possíveis ações criminais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

§ 3º Quando se tratar de edificações já regularizadas, os valores das contrapartidas financeiras serão calculadas em dobro.

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

- I. de relevante interesse público;
- II. residenciais localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS;
- III. comerciais, serviços e pequenas indústrias localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS para área total a ser regularizada até 600,00 m<sup>2</sup>;
- 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 600,00 m<sup>2</sup>;
- V. de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas à localização de seus templos religiosos e seus anexos, desde que situadas 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;
- VII. que 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, desde que sua regularização seja autorizada pelo órgão competente.

§ 1º Os proprietários dos imóveis arrolados no inciso VII deste artigo deverão, obrigatoriamente, promover a recuperação/restauração dos mesmos, de acordo com a legislação pertinente, como condição indispensável ao deferimento da regularização.



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º No caso dos imóveis arrolados no inciso IV deste artigo, caso tenham área superior ao limite estabelecido, a cobrança da contrapartida financeira recairá sobre a parte que exceder os 600,00m<sup>2</sup>.

**Art. 16** 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%, desde que as vagas estejam localizadas em outro terreno, comprovadamente vinculado a atividade, de mesma propriedade e com distância máxima de 400,00m de percurso do lote onde se situa a edificação principal.

**Art. 17** Quando tratar-se de obras a regularizar que atendem ao disposto no PDM e suas revisões e no Código de Obras vigentes, a cobrança das taxas de aprovação de projeto arquitetônico de regularização, licença retroativa de obra, certidão detalhada do imóvel e certidão de habitabilidade (Habite-se) será feita utilizando os mesmos índices estabelecidos para as obras novas, conforme a legislação vigente.

**Art. 18** A licença retroativa de obra será lançada como penalidade pelo ato de construir irregularmente e calculada em virtude do tipo de obra e área construída, conforme Anexo Único desta Lei, sem prejuízo das contrapartidas financeiras estabelecidas nos artigos 13 e 14.

**Art. 19** Esta Lei não se aplica à regularização de parcelamento do solo.

**Art. 20** Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 3.783/2011.

**Art. 21** Para projetos em trâmite, com base na legislação anteriormente vigente, fica estabelecido o prazo máximo de 180 dias para sua aprovação.

**Art. 22** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Municipal em Serra, aos 21 de janeiro de 2015.

**AUDIFAX CHARLES PIMENTEL BARCELOS**  
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO

TABELA DE ESTIMATIVA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE LICENÇA  
RETROATIVA

<b>Construções em Geral</b>	<b>Tempo</b>
Até 100,00m <sup>2</sup>	06 meses
100,01m <sup>2</sup> a 200,00m <sup>2</sup>	08 meses
200,01m <sup>2</sup> a 300,00m <sup>2</sup>	10 meses
300,01m <sup>2</sup> a 400,00m <sup>2</sup>	12 meses
400,01m <sup>2</sup> a 500,00m <sup>2</sup>	14 meses
500,01m <sup>2</sup> a 600,00m <sup>2</sup>	16 meses
600,01m <sup>2</sup> a 800,00m <sup>2</sup>	18 meses
800,01m <sup>2</sup> a 1000,00m <sup>2</sup>	20 meses
Acima de 1000,00m <sup>2</sup>	Mais 02 meses para cada 500,00m <sup>2</sup> ou fração acima de 1000,00m <sup>2</sup>
<b>Construções de Galpões</b>	<b>Tempo</b>
Até 300,00m <sup>2</sup>	04 meses
300,01m <sup>2</sup> a 600,00m <sup>2</sup>	06 meses
600,01m <sup>2</sup> a 1000,00m <sup>2</sup>	08 meses
1000,01m <sup>2</sup> a 1500,00m <sup>2</sup>	10 meses
1500,01m <sup>2</sup> a 2000,00m <sup>2</sup>	12 meses
Acima de 2000,00m <sup>2</sup>	Mais 2 meses para cada 500,00m <sup>2</sup> ou fração acima de 2000,00m <sup>2</sup>

Observação: Regularizações que possuem os dois tipos de edificação terão cálculos realizados separadamente.

9