



PUBLICADA NO DIO/ES

EM, 21/12/2023

MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO
LEI Nº 5.911, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DA SERRA, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 4331/2015 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Faço saber que a Câmara Municipal decreta 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 técnico, que deverá atestar, ainda, condições da obra quanto à salubridade, estabilidade, habitabilidade e acessibilidade por meio de requerimento, bem como edificações que estejam parcialmente construídas desde que apresentem sua volumetria completa no que tange aos elementos estruturais de pilares, vigas e lajes.

§ 1º O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais.

§ 2º As edificações parcialmente construídas que tratam o *caput* deverão, além do pagamento da licença retroativa sobre sua área, licenciar as obras pendentes até sua conclusão.

Art. 3º A regularização de edificações de que trata o artigo 1º desta Lei consistirá em verificar nos projetos simplificados de edificações concluídas, públicas ou particulares, o atendimento aos preceitos edilícios municipais, de forma a emitir o projeto aprovado, o Alvará de Regularização de Edificações e a Certidão Detalhada de Habitabilidade, por meio de requerimento.

Parágrafo único. Os fundamentos legais para análise e aprovação dos processos eletrônicos são o Código de Obras, o Plano Diretor Municipal, o Código Tributário Municipal e demais normas edilícias municipais, estaduais e federais, ou aquelas que vierem a substituir.

Art. 4º O Departamento de Controle de Edificações, por meio de um Analista designado para tal, emitirá parecer técnico que identifique a situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal e, quando houver, se há irregularidades que determinarão a contrapartida financeira.

Art. 5º Para a regularização de edificações, o interessado deverá formular requerimento junto ao Portal do Processo Eletrônico da Prefeitura Municipal da Serra, em conformidade com a documentação preconizada em Portaria própria da Secretaria de Desenvolvimento Urbano ou aquela que vier a substituí-la.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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

I - estiverem situadas em áreas não edificantes;

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 Zona de Preservação 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 - proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade.

Art. 7º Será permitida a utilização do afastamento frontal do imóvel para uso como estacionamento.

Art. 8º Quando existirem na edificação 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.

Parágrafo único. Atendida a condição estabelecida no caput do artigo para permanência dos vãos, a edificação ainda será passível de aplicação da penalidade por não atendimento ao afastamento lateral mínimo previsto no Plano Diretor Municipal vigente.

Art. 9º Após parecer favorável do Departamento de Controle de Edificações, a edificação será regularizada pelo Município, podendo ser fornecido o Alvará de Regularização de Obras e a Certidão Detalhada de Habitabilidade do imóvel.

Art. 10. As contrapartidas financeiras corresponderão a 5% para a gravidade I, 3% para a gravidade II e 2% 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.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 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 15%, 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 acrescidos de 15%.

§ 4º Quando se tratar de edificações parcialmente construídas, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 100%.

Art. 11. Ficam isentas do pagamento da contrapartida prevista no artigo anterior as edificações:

I - de relevante interesse público;

II - imóveis localizados nas Zonas de Interesse Social - ZEIS;

III - de propriedade das associações de moradores, culturais e esportivas, destinadas à localização de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades fim;

IV - 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;

V - de propriedade das instituições públicas municipais, estaduais e federais;

VI - 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.

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

Art. 12. 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 de Regularização, Licença Retroativa de Obra, Certidão Detalhada de Habitabilidade será feita utilizando os mesmos índices estabelecidos para as obras novas, conforme a legislação vigente.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 13. 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 no artigo 10.

Art. 14. As normas e procedimentos para os processos de Regularização de Edificações, bem como os modelos de documentos, poderão ser estabelecidos por meio Instrução Normativa.

Art. 15. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 4331/2015 e a Lei Municipal nº 4401/2015.

Palácio Municipal em Serra, 20 de dezembro de 2023.

ANTONIO SERGIO ALVES / Assinado de forma digital por ANTONIO
VIDIGAL:52549810759 / SERGIO ALVES VIDIGAL:52549810759
ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL / Dados: 2023.12.20 15:17:35 -03'00'
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO

TABELA DE ESTIMATIVA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE LICENÇA
RETROATIVA

Construções em Geral	Tempo
Até 100,00m ²	03 meses
100,01m ² a 200,00m ²	05 meses
200,01m ² a 300,00m ²	07 meses
300,01m ² a 400,00m ²	09 meses
400,01m ² a 500,00m ²	11 meses
500,01m ² a 600,00m ²	13 meses
600,01m ² a 800,00m ²	15 meses
800,01m ² a 1000,00m ²	17 meses
Acima de 1000,00m ²	Mais 01 meses para cada 500,00m ² ou fração acima de 1000,00m ²
Construções de Galpões	Tempo
Até 1.000,00m ²	06 meses
1.000,01m ² a 5.000,00m ²	08 meses
5.000,01m ² a 10.000,00m ²	10 meses
10.000,01m ² a 15.000,00m ²	12 meses
15.000,01m ² a 20.000,00m ²	14 meses
Acima de 20.000,00m ²	Mais 01 meses para cada 2.000,00m ² ou fração acima de 20.000,00m ²

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