



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA-ES  
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 38 /2022

**“INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, E ESTABELECE NORMAS E PROCEDIMENTOS”**

**Como Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações - PRE, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações concluídas ou habitadas até a data de publicação desta Lei.

**Art. 2º** Fica Constituída a Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações – CEPRE a ser estruturada e composta por Decreto Municipal, com a finalidade de coordenar e executar os atos necessários a regularização das edificações.

**Parágrafo Único** - A Comissão prevista no caput será automaticamente composta pelos membros investidos na Comissão Permanente Sindicante para Regularização Fundiária (CPSPRF).

**Art. 3º** As edificações a serem regularizadas, construídas em desacordo com a legislação de uso e ocupação do solo vigente, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão do PRE, mediante requerimento específico encaminhado pelo interessado.

**§ 1º** - O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais existentes, devendo as mesmas serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto espera decisão.

**§ 2º** - Para fins de regularização de edificações realizadas em terrenos objeto de transação entre particulares, cuja transferência não tenha sido formalizada tempestivamente, tomar-se-á por base para cálculos de impostos os valores atualizados do terreno e suas respectivas edificações, conforme previsto no inciso II, § 2º, art. 67, do Código Tributário Municipal.

**§ 3º** - A existência de edificações em imóveis cujo terreno já esteja regularizado, não é causa impeditiva à sua transmissão, devendo, em tais casos, proceder-se à avaliação do imóvel e suas respectivas benfeitorias, em conformidade com o Código Tributário Municipal.

**§ 4º** - Para fins previstos nesta Lei, a avaliação poderá tomar como parâmetro os valores estabelecidos no CTMU - "Cadastro Territorial Multifinalitário Urbano", nesse caso, podendo ser lavrado laudo com a assinatura dos membros da CEPRE.

**Art. 4º** Os membros da CEPRE, após análise do requerimento emitirão parecer técnico onde se identificará a situação da edificação face a legislação urbanística municipal, bem como a existência de ações fiscais efetivadas pelo Município.

Assinado digitalmente por  
ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA:78645602753  
Data: 2022.10.04  
17:02:21 -0300

Rua Des. Epaminondas Amaral, 58, Centro, Iúna - ES, Cx. Postal 07, CEP:29390-000,  
Telefax (28) 3545-1322, CNPJ:27.167.394/0001-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA-ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Parágrafo Único** – Superada a fase prevista no caput desse artigo, os membros da CEPRE, decidirão pelo deferimento ou indeferimento do pedido.

**Art. 5º** Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularização das edificações que:

- I** - Possuam o uso proibido na zona em que estiverem localizadas de acordo com a legislação urbana vigente - Plano Diretor Municipal;
- II** - Possuírem altura superior as máximas previstas, para a zona onde estão inseridas de acordo com a legislação urbana vigente - Plano Diretor Municipal;
- III** – Invadirem logradouro Público, áreas de preservação ou de interesse preservação ambiental;
- IV** – Estiveram situadas em área de risco, assim definidas pelo Município;
- V** – desatenderem a termos de compromisso assinados com a Administração Municipal;
- VI** – proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;
- VII** – estiverem tombadas;
- VIII** – estiverem identificadas como de Interesse de Preservação e tenham sido descaracterizadas arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente.

**Parágrafo Único** – Poderão ser regularizadas edificações que, embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de Alvará de Construção ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, anteriores à vigência da Lei Municipal n.º 2.182/2008 (Plano Diretor Municipal) e Lei Municipal n.º 1.400/93 (Código de Obras), e ou que demonstrem haverem sido concluídas e habitadas anteriormente à publicação do CTMU - "Cadastro Territorial Multifinalitário Urbano".

**Art. 6º** Poderão ser regularizadas as edificações que apresentem as seguintes condições:

- I** - vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75 (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, desde que expressamente autorizados pelos proprietários vizinhos;
- II** - balanço máximo distando 0,30 (trinta centímetros) do meio-fio;
- III** - que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio;
- IV** - que esteja em desacordo com o alinhamento previsto, desde que submetidos à apreciação prévia da Comissão Especial do PRE;

**Parágrafo Único** – Na hipótese prevista no inciso I, a não anuência do vizinho confrontante, não impede a regularização do imóvel, desde que o regularizante subscreva declaração demonstrando ter ciência de que, a qualquer tempo, os confrontantes poderão erguer paredes paralelas à divisa, sem a necessidade de preservar qualquer distanciamento da abertura existente, senão aquelas exigidas pela legislação vigente para a obra que pretende realizar.

**Art. 7º** Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para adoções de providências que se fizerem indispensáveis.

**Parágrafo Único** – As adaptações necessárias nas edificações para atendimento às normas do PRE serão executadas após a emissão do respectivo alvará de localização.

ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA/78845602753  
Assinado digitalmente  
por ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA/78845602753  
Data: 2023.10.04  
17:02:29 -0300



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA-ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 8º** É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação.

**Art. 9º** Após a solicitação de regularização de obras, as edificações que não atenderem aos critérios do Código Municipal de Obras, Código de Posturas Municipais e Plano Diretor Municipal, mas que após análise da Comissão do PRE apresentarem irregularidades consideradas passíveis de regularização de acordo com esta Lei, deverão efetuar pagamento da Contrapartida Financeira Única (CPU) ao Município, cujo valor será definido por esta Lei.

**Parágrafo único** - O pagamento da contrapartida financeira será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas já impostas.

**Art. 10** As irregularidades passíveis de análise pela Comissão do PRE serão graduadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, tendo a seguinte classificação:

**I** - Gravidade I - Irregularidades que descumprirem o Código de Obras Municipal em relação as áreas mínimas dos compartimentos ou da área de iluminação ou ventilação.

**II** - Gravidade II - Irregularidades que não atenderem os afastamentos laterais e de fundos mínimos definidos em legislação vigente, desde que não haja aberturas;

**III** - Gravidade III - Irregularidades que não atenderem os afastamentos laterais e de fundos mínimos definidos em legislação vigente com aberturas, desde que haja consentimento dos confrontantes;

**IV** - Gravidade IV - Ausência de vagas de garagem segundo legislação e balanços maiores que  $\frac{3}{4}$  da calçada contanto que distem no mínimo 30 cm do meio fio;

**V** - Gravidade V - Irregularidades que ultrapassem um dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilidade) em até 30%.

**VI** - Gravidade VI - Irregularidades que ultrapassem em até 30% mais de um dos índices urbanísticos;

**VII** - Gravidade VII - Descumprimento de 3 ou mais irregularidades.

**§ 1º** - A contrapartida financeira compor-se-á de forma cumulativa, limitada ao máximo de 5 (cinco) anotações e a 2% (dois por cento) do valor do imóvel, constante em sua avaliação.

**§ 2º** - O Município de Iúna adota o CTMU - "Cadastro Territorial Multifinalitário Urbano", como marco temporal hábil a indicar as edificações passíveis de incidência da contrapartida financeira prevista no caput, entendendo-se como tais, as edificações nele não identificadas.

**Art. 11** As Contrapartidas Financeiras variarão de 0,20% a 1%, considerando o valor de mercado do metro quadrado da edificação, aplicado sobre a totalidade da área construída da edificação, segundo tabela constante do Anexo Único da presente Lei.

**Art. 12** Ficam isentos do pagamento da contrapartida financeira prevista no artigo anterior as edificações de relevante interesse público, a critério da PRE, bem como residências unifamiliares quando se tratar de moradia popular.

**Parágrafo Único** – Para efeitos desta Lei, considera-se moradia popular a residência

RONARIO BATISTA  
VIEIRA/78843602753  
Assinado digitalmente  
por RONARIO BATISTA  
VIEIRA/78843602753  
Data: 2022.10.04  
17:03:37 -0300



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA-ES  
GABINETE DO PREFEITO

unifamiliar destinada ao uso do proprietário com área total de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), desde que esse seja imóvel único de propriedade do requerente.

**Art. 13** As edificações a serem regularizadas deverão atender as Normas de Prevenção de Incêndio do Corpo de Bombeiros e demais legislações pertinentes, quando exigíveis.

**Art. 14** Das decisões da Comissão do CEPRE, relativas a esta Lei, caberá recurso, no prazo de 20 (vinte) dias após a notificação, diretamente ao Secretário Municipal da pasta responsável pelo desenvolvimento a que se refere esta Lei.

**Parágrafo Único** – O recurso se limitará 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 do CEPRE.

**Art. 15** Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, não será cobrada contrapartida, desde que estas vagas solicitadas estejam disponibilizadas em terreno contíguo ou não, distante de no máximo 500,00m (quinhentos metros) da edificação objeto da regularização.

**Parágrafo Único** – A utilização deste local de estacionamento deverá ser averbada no Registro de Imóveis, comprovando a indisponibilidade deste local para futuras ocupações.

**Art. 16** Após parecer favorável da CEPRE, a edificação será regularizada pelo Município, podendo ser fornecido o alvará de aprovação, certificado de conclusão, certidão detalhada e outros documentos necessários.

**Art. 17** Os casos que não se enquadrarem no Programa de Regularização de Edificações, bem como aqueles que não efetivarem suas devidas regularizações durante a vigência desta Lei, sofrerão os rigores da legislação vigente.

**Art. 18** Fica criado o Atestado de Conclusão de Obra, documento este que será expedido com fulcro na documentação constante em arquivo municipal, ou juntada tempestivamente, para fins de certificação da data em que as edificações tenham sido efetivamente concluídas.

**Art. 19** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 20** Revogam-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, aos cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois (05/10/2022).**

ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA: 78845602753

Assinado digitalmente por  
ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA: 78845602753  
Data: 2022.10.04 17:02:45 -0300

**ROMÁRIO BATISTA VIEIRA**

Prefeito Municipal de Iúna

**JENNIFER MARTINS BONFANTE**

Procuradora-Geral do Município



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA-ES**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Anexo Único**

**TABELA – I**  
**Índices para cálculo da contrapartida – ANO 2022**

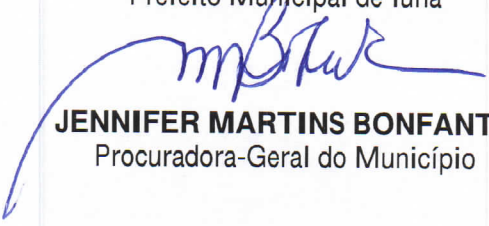
| GRAVIDADE | INDICE |
|-----------|--------|
| I         | 0,20%  |
| II        | 0,30%  |
| III       | 0,40%  |
| IV        | 0,50%  |
| V         | 0,60%  |
| VI        | 0,80%  |
| VII       | 1,00%  |

**Gabinete do Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, aos cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois (05/10/2022).**

ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA:78845602753

Assinado digitalmente  
por ROMÁRIO BATISTA  
VIEIRA:78845602753  
Data: 2022.10.04  
17:02:51 -0300

**ROMÁRIO BATISTA VIEIRA**  
Prefeito Municipal de Iúna

  
**JENNIFER MARTINS BONFANTE**  
Procuradora-Geral do Município