

# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**AUTÓGRAFO DE LEI Nº 2.529/2023.**

**INSTITUI O PROGRAMA “REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES” NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE AFONSO CLÁUDIO.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,** usando das atribuições que lhes são conferidas por Lei, tendo aprovada a Lei Municipal nº 2.529/2023, em **20 de SETEMBRO de 2023**, resolve encaminhá-la ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal para sanção e promulgação.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO**

**RESOLVE**

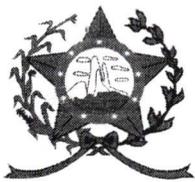
## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Seção I**

#### **Da Instituição Do Programa De Regularização De Edificações**

**Art. 1º.** Ficam estabelecidas as normas e procedimentos para a regularização de edificações concluídas e habitáveis ou edificações em fase de acabamento onde não altere os índices urbanísticos, que tenham sido construídas sem a devida licença prevista na legislação municipal vigente, mediante pagamento de contrapartida financeira referente ao impacto gerado pelo não atendimento aos parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas e edificações municipais.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 2º.** O programa de regularização de edificações instituído por esta Lei tem caráter provisório, com prazo máximo de duração de 04 (quatro) anos, contados a partir da entrada em vigor da presente lei, findo o qual fica automaticamente extinto.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo previsto no caput, as edificações não regularizadas serão consideradas como irregulares pela Administração Municipal, ficando impossibilitadas de receber o Habite-se, a Certidão Detalhada e carimbo de regularizado nos projetos, que somente serão concedidos após atendimento integral à legislação.

**Art. 3º.** Para fins de aplicação do programa de regularização de edificações estabelecido por esta Lei, define-se como Marco Temporal a data de conclusão das edificações, sendo consideradas elegíveis aquelas que tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei.

## Seção II

### Da Regularização Das Edificações

**Art. 4º.** Todo proprietário ou possuidor de imóvel em que existam edificações concluídas ou em fase de acabamento em situação irregular, poderá requerer que tais edificações sejam objeto de análise e decisão visando a sua regularização, desde que seja observado as normas instituídas por esta lei.

**§ 1º** Entende-se por edificação concluída aquela em que a área construída objeto de regularização, assim reconhecidas por meio de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinados (as) e devidamente quitados (as), e após vistoria específica e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade, comprove que a edificação esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica concluídas e com a cobertura executada.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**§ 2º** Entende-se por edificação em fase de acabamento aquela em que a área objeto de regularização, assim reconhecidas por meio de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinados (as) e devidamente quitadas, e após vistoria específica e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade, comprove que a edificação esteja com volumetria concluída, ou seja, cujo fechamento superior tenha sido efetuado, estando a forma da edificação delimitada e com seu perímetro e altura definidos, não se admitindo acréscimo de altura após o pedido de regularização, mantendo-se, portanto, os índices urbanísticos para a conclusão da edificação.

**§ 3º** Nos casos em que a área objeto de regularização não apresentar as condições exigidas para que se considere como edificação com volumetria concluída, o requerimento não será aceito.

**Art. 5º.** As licenças para modificações internas que não altere os índices urbanísticos somente serão liberadas mediante apresentação do comprovante de pagamento da contrapartida financeira referente a edificação existente e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CAU/CREA, pela execução.

**Art. 6º.** Para os imóveis irregulares em que houver interesse na ampliação da edificação, o proprietário poderá requerer que tais edificações sejam objeto de análise e decisão visando à aprovação do projeto de ampliação, desde que a área objeto de ampliação obedeça a legislação municipal.

**Parágrafo único.** A Licença para modificação com ampliação somente será liberada nos casos em que a ampliação obedecer a todas as legislações urbanísticas e edilícias municipais, bem como apresentar a documentação referente a aprovação do que será acrescido, e comprovar a realização do pagamento da contrapartida financeira referente a edificação existente.

**Art. 7º.** A documentação final de regularização somente será emitida após a conclusão da obra.

**Art. 8º.** Os imóveis regulares cujas unidades privativas tenham sido ampliadas posteriormente, poderão ser contemplados por esta lei, desde que a unidade objeto de modificação seja regularizada,



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

em conformidade com a duração estabelecida pelo programa, conforme mencionado no artigo 2º desta Lei.

**Art. 9º.** Poderão ser regularizadas as edificações concluídas em situação irregular, desde que tenham condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, salubridade, declaradas por profissional competente e ART ou RRT.

**Art. 10º.** As condições mínimas de salubridade, habitabilidade e estabilidade, serão comprovadas através de laudo descrito no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CAU/CREA, emitidos pelo profissional responsável conforme exigências da própria entidade de classe.

**Art. 11.** A regularização de edificação consistirá na aprovação de projeto arquitetônico simplificado na expedição dos documentos de regularização, que compreendem o Habite-se, a Certidão Detalhada e o carimbo de regularizado nos projetos.

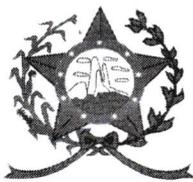
**Art. 12.** Todo processo de regularização, após o pagamento das taxas e o encerramento de sua tramitação junto à Secretaria competente, deverá ser encaminhado ao Setor de Tributação vinculado à Secretaria Municipal de Finanças, a fim de atualização do cadastro imobiliário.

**Art. 13.** Os requerimentos de regularização previstos nesta Lei não possuem efeito suspensivo quanto a possíveis ações fiscais existentes, devendo elas serem cumpridas pelo infrator enquanto aguarda a decisão.

## SEÇÃO III

### DAS CONDIÇÕES E IMPEDIMENTOS

**Art. 14.** Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

I - marquises, balanços da edificação e beirais avançando sobre o passeio público (calçada), com sua projeção afastada no mínimo 0,30cm (trinta centímetros) do meio-fio e altura mínima de 3,0 m (três metros) acima do passeio, e;

II- que impliquem em alterações das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizados pelos proprietários de cada unidade existente na fração ideal.

**Art. 15.** Serão calculadas como área construída as seguintes condições:

I- escadas cobertas serão contadas uma vez a cada lance;

II- escadas cobertas que possuam cômodos sob si serão contadas duas vezes;

III- escadas descobertas que possuam cômodos sob si serão contadas uma vez;

IV- escadas descobertas com lances que cubram o anterior serão contadas uma vez, e;

**Art. 16.** Serão consideradas como área de projeção a área construída, incluindo a área de beirais, marquises, escadas e rampas.

**Art. 17.** Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações autônomas no mesmo lote.

**Art. 18.** Serão indeferidas as situações de regularizações das edificações que:

I - estiverem edificadas, total ou parcialmente em terrenos públicos e áreas de preservação ou de interesse ambiental, ressalvado o estabelecido pelo inciso I do artigo 14, desta Lei;

II - desatenderem a termos de compromisso assinados com a administração pública municipal;

III - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação federal, estadual e municipal ou laudo da defesa civil;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**IV** - proporcionarem risco comprovados quanto à salubridade, habitabilidade e estabilidade;

**V**- possuírem processos judiciais ou administrativos de interdição ou embargos;

**VI** - estiverem situadas em áreas cujo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano sejam proibidas por lei, com exceção das edificações autorizadas pelo conselho do Plano Diretor Municipal – PDM ou aquele que vier a substituí-lo, mediante parecer fundamentado.

**VII** - estiverem edificadas total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, salvo permissão do órgão competente, mediante parecer fundamentado que poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas ou compensatórias aos proprietários.

**Parágrafo único.** A critério do setor competente, o parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal poderá ser solicitado, conforme definido no Inciso VI do caput, devendo ser anexado ao processo o parecer deliberativo do referido Conselho.

**Art. 19.** Para a regularização das edificações, deverá ser apresentado o Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, conforme legislação específica do próprio Corpo de Bombeiros.

## CAPÍTULO II

### DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

#### Seção I

#### Da Documentação

**Art. 20.** O pedido de regularização de edificação dependerá da apresentação pelo proprietário ou possuidor do imóvel, dos seguintes documentos:

**I** - formulário de requerimento devidamente preenchido e assinado de forma eletrônica pelo titular da edificação ou seu representante legal;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

II- declaração de responsabilidade devidamente preenchido e assinado com assinatura eletrônica/digital pelo titular da edificação e para o responsável técnico e autor do projeto (anexo I);

III - cópia de documento com foto do titular da edificação ou seu representante legal;

IV - documento que comprove a titularidade do imóvel, sendo aceito quaisquer dos documentos a seguir:

a) certidão de Ônus atualizada (obtida no Cartório de Registro Geral de Imóveis) em nome do requerente;

b) escritura pública registrada de compra e venda de imóveis;

c) contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto, com firmas reconhecidas em cartório e subscrito por duas testemunhas;

d) documento de inexistência de registro emitido pelo cartório, com recibo constando a área e confrontações do terreno com respectivas dimensões, e assinaturas do vendedor, possuidor e confrontantes com firma reconhecida em cartório e subscrito por duas testemunhas, e declaração do proprietário e responsável técnico, junto com planta de situação com o visto do setor responsável do município, descrevendo dimensões e área do terreno, com assinaturas do possuidor e confrontantes de entorno imediato, com firmas reconhecidas em cartório;

e) Recibo de Compra e Venda, desde que o imóvel se encontre em área consolidada, conforme Artigo 9º, da Lei nº 1.932/10, Código Tributário Municipal, devidamente comprovada por meio de relatório fotográfico, com Declaração de Posse Mansa e Pacífica, assinada pelos confrontantes, acompanhado do levantamento topográfico e memorial de medição;

V - certidão de Tempo de Cadastro;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**VI** - projeto arquitetônico em formato “.pdf”, contendo:

- a) planta de localização;
- b) Planta de situação;
- c) Planta baixa de cada pavimento;
- d) Corte transversal e longitudinal;
- e) Planta de cobertura
- f) Fachada.

**VII** - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referentes a regularização e hidrossanitário, em via definitiva.

**VIII** - comprovação de fornecimento de água e ligação da rede de esgoto pela concessionária que atende ao empreendimento (Conta da Concessionária de abastecimento de água ou Declaração), se houver;

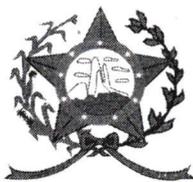
**IX**- alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando exigido;

**X**- procuração para movimentação do processo por terceiros, quando for o caso;

**XI** - certidão negativa de débitos do imóvel;

**XII** - certidão negativa de débitos do proprietário;

**XIII** - anuência do DNIT ou DER, quando couber;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Parágrafo único.** Caso não seja apresentada a documentação que comprove o fornecimento de água e recolhimento do esgoto pela concessionária, será automaticamente tarifado como infração.

**Art. 21.** Quando do início do processo de regularização de edificações, o proprietário do imóvel deverá promover sua atualização cadastral junto à Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio.

**Parágrafo único.** Para os imóveis que não possuam cadastro será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização.

**Art. 22.** Após abertura do processo, o projeto apresentado será submetido a fiscalização com a finalidade de analisar se a edificação apresentada confere com o edificado no local.

**Parágrafo único.** Nos casos em que forem identificadas divergências entre o projeto apresentado e a edificação, será submetido a nova fiscalização e pagamento de taxa.

**Art. 23.** O processo só será submetido a análise técnica, após pagamento de taxa referente a (s) vistoria (s).

**Art. 24.** O processo de regularização de edificação consistirá na emissão de parecer técnico identificando a situação da edificação em face da legislação e análise do conjunto de peças gráficas de representação do projeto, parecer favorável quanto à regularização da edificação e parecer de cálculo quanto as taxas a serem pagas, indispensáveis para efetivar o processo.

**Art. 25.** Os documentos constantes do artigo 20 serão instruídos pela parte interessada e analisados frente as prescrições desta lei, sem prejuízo da observância, por parte do requerente, das disposições Estaduais e Federais pertinentes.

**Art. 26.** Nos processos em que houver elementos incompletos ou incorretos, ou que necessitem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, será registrada a exigência no



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

processo através de parecer técnico e seu responsável será comunicado para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º - Os processos serão arquivados caso não atendida a solicitação do parecer técnico em 120 (cento e vinte) dias a contar da data de comunicação.

§ 2º - O requerente poderá solicitar por escrito a prorrogação do prazo por mais 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º - Após o arquivamento, caso o requerente tenha interesse, deverá abrir novo processo.

**Art. 27.** Se o registro ou a averbação da certidão de ônus for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, conforme apresentado em projeto, a retificação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo.

**Art. 28.** Nos casos de imóveis construídos entre dois ou mais lotes de matrículas autônomas do mesmo proprietário, será exigida a sua unificação encerrando-se as matrículas primitivas, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo.

## Seção II

### Da Contrapartida Financeira

**Art. 29.** A regularização da edificação dependerá do pagamento, além das taxas previstas no Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 1.932/10), de uma contrapartida financeira, cujo valor será aferido em parecer de cálculo efetuado pela Secretaria competente, nos termos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 30.** O valor da contrapartida financeira será aferido mediante o parecer de cálculo que observará a seguinte fórmula:



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

$ATC \times Tmc \times Vm^2L =$  contrapartida financeira

ATC = Área total construída

Tmc = Tempo médio de construção (conforme anexo III)

$Vm^2L =$  Valor do metro quadrado da licença de construção (1,5% do VRAC)

§ 1º O cálculo do valor da contrapartida financeira citado nesta seção será baseado na tabela contida no Código Tributário Municipal vigente e no Anexo III desta lei.

§ 2º Serão cobrados acréscimos de porcentagem (%) sobre o valor da contrapartida financeira para as seguintes infrações:

I- não conter quantidade de vagas de estacionamento de veículos que atenda o código de obras e o PDM – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

II - não conter afastamentos mínimos – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

III - não conter coeficiente de aproveitamento máximo – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

IV- não conter taxa de ocupação máxima – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

V- não conter taxa de permeabilidade mínima – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

VI - não atender a abertura mínima de iluminação/ventilação - acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**VII** - não atender ao gabarito máximo – acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

**VIII** - não conter calçada acessível de acordo com normas técnicas – acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

**IX** - não conter abastecimento de água pela concessionária e/ou esgotamento sanitário em local adequado de acordo com legislação - acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira.

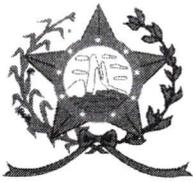
§ 3º Na hipótese de ocorrência de mais de uma infração, os percentuais a que se referem o parágrafo anterior serão somados.

§ 4º Nos termos do Art. 55 da Lei 1488/1998 - Código de Obras do Município de Afonso Cláudio, os compartimentos das edificações devem contemplar abertura de iluminação/ventilação e havendo abertura que não possua condições de atender à exigência do Art. 55 da Lei 1488/1998 - Código de Obras, aplica-se o disposto no parágrafo § 2º inciso VI do caput.

§ 5º As famílias inscritas no CADÚnico, cuja edificação contenha área máxima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e não possuam elementos estruturais, terão um desconto de 50% sobre o valor da contrapartida financeira, limitado ao valor mínimo de 1 VRAC.

§ 6º Caso o requerente não esteja inscrito no CADÚnico, a Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação, por meio de um profissional habilitado, poderá atestar a situação de família de baixa renda.

**Art. 31.** No caso de edificações que já tenham sido regularizadas anteriormente e que tenham sofrido novas alterações, poderá ser utilizada esta legislação para realizar sua regularização.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 32.** Elaborado o parecer de cálculo pela Secretaria competente, será emitido o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, que além da contrapartida financeira conterà os valores correspondentes às taxas de certidão de habite-se e certidão detalhada.

**Art. 33.** Após parecer favorável e o pagamento das taxas, a edificação será regularizada pelo Município recebendo Alvará de Regularização de Obras, Certidão Detalhada e via digital do projeto arquitetônico aprovado.

## Seção III

### Das Disposições Finais

**Art. 34.** Os tributos exigidos na forma desta lei para fins de regularização, se não pagos na data de vencimento, serão acrescidos de multa e juros, e ao final do exercício, inscritos em dívida ativa, conforme o disposto no Código Tributário Municipal vigente.

**Art. 35.** Os proprietários do entorno imediato, poderão, no lapso de um ano e dia, após a conclusão da obra, exigir que se desfaça vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para os limites dos lotes ou áreas de terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente ou paralelamente para esses vãos, até o limite do vizinho, resultem em dimensões inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e 0,75 (setenta e cinco centímetros) respectivamente, conforme estabelece o Código Civil.

**Art. 36.** A emissão do Habite-se e Certidão Detalhada não corresponde a título de propriedade do imóvel.

**Art. 37.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 38.** A protocolização do pedido de Regularização de Obras na forma desta lei reconhece a boa-fé do requerente, não podendo ser utilizada como prova para a aplicação de penalidades caso o requerente não consiga regularizar a edificação.

**Art. 39.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

**Art. 40.** Esta lei entra em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Plenário Monsenhor Paulo de Tarso Rautenstrauch.

Afonso Cláudio/ES, 20 de setembro de 2023.

  
**MARCELO BERGER COSTA**  
Presidente



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AFONSO CLÁUDIO**

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

---

O Prefeito Municipal de Afonso Cláudio, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal de Afonso Cláudio aprova e eu sanciono a presente Lei.

Afonso Cláudio, 02 de Outubro de 2023.

  
**LUCIANO RONCETTI PIMENTA**  
Prefeito



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## ANEXO I

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO</b>	
<b>DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES LEI XX/XXXX</b>		
Tipo de Projeto: <input type="checkbox"/> Edificação Concluída <input type="checkbox"/> Em fase de Acabamento <input type="checkbox"/> Modificação com Ampliação <input type="checkbox"/> Modificações Internas		
Uso/Atividade:		
Endereço da Obra:		
Inscrição Imobiliária:		
<b>DAS RESPONSABILIDADES:</b>		
Na Condição de <b>AUTOR DO PROJETO</b> e <b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> declaro, sob as penas da lei, que o projeto ora apresentado representa de forma fiel a edificação objeto de regularização.		
Na Condição de <b>TITULAR DO IMÓVEL</b> declaro, sob as penas da lei, estar ciente do Art. 1.302 da Lei 10.406 de 2002 que institui o Código Civil. Declaro ainda estar ciente de que a emissão da documentação de Habite-se e Certidão Detalhada não corresponde a título de propriedade do imóvel.		
Declaramos ainda, estarmos cientes de que as responsabilidades em função de <b>omissão, desconformidade, inverdade ou descumprimento</b> dos termos desta declaração poderão ser cumuladas na esfera administrativa, civil e penal, ficando o responsável sujeito a sanções legais, entre elas aquelas previstas pela Lei nº 10.046 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e Decreto-Lei 2.848 de 07 de dezembro de 1940 – Código Penal, em especial previsto no artigo 290, Leis nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977 e nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010.		
<b>TITULAR (ES) DO IMÓVEL</b>	<b>AUTOR DO PROJETO</b>	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>
Nome (s): Nº Registro Profissional:	Nome (s): Nº Registro Profissional:	Nome (s): Nº Registro Profissional:
Afonso Cláudio, _____ de _____ de _____.		

Ladeira Ute Amélia Gastim Pádua, nº 150 – Bairro São Tarcísio – Afonso Cláudio/ES – CEP: 29600-000

Site [www.cmac.es.gov.br](http://www.cmac.es.gov.br) – Telefone (27) 3735-1234 – e-mail: [cmac@cmac.es.gov.br](mailto:cmac@cmac.es.gov.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## ANEXO II

Planta de Localização; (escala mínima 1:500)

- a) Informações que facilitem que o imóvel seja localizado, com indicação de pontos de referência (comércio, etc).

Planta de situação/locação; (escala mínima 1:500)

- a) Projeção da edificação dentro do lote (hachurada), rios, canais e etc;
- b) Divisas do lote, afastamentos da edificação com as divisas e alinhamento do logradouro público, devem ser cotadas incluindo largura da rua e dos passeios;
- c) Indicar o caminhamento da rede de água pluvial oriundas da cobertura da edificação até a rede de drenagem, quando houver (Caso não esteja executado, apresentar declaração assinada pelo requerente e responsável técnico, que este será executado em até 90 dias após a concessão da licença de regularização, sob pena de anulação do alvará de regularização de obras);
- d) Orientação do norte magnético;
- e) Indicação da numeração do lote e dos lotes vizinhos;

Planta Baixa de cada pavimento; (escala mínima 1:100)

- a) A finalidade, dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- c) Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- d) Referências de nível utilizadas no projeto;
- e) Representação gráfica da calçada, com identificação de interferências tais como: árvores, abrigos de ônibus, hidrômetro, hidrantes e postes, com as respectivas cotas;
- f) Representação e cotas dos perímetros externos das edificações e projeções dos pavimentos superiores, marquises e beirais;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

- g) Rotas acessíveis de conexão entre acessos e ambientes e equipamentos de uso comum;
- h) Área de circulação, com respectivas metragens e pontos de conexão com ambiente e equipamentos de uso comum, tais como os estacionamentos, escadas, elevadores e portarias;

Cortes (Min. 2, transversal e longitudinal. Esc. Mín. 1:100)

- a) Altura dos compartimentos, das janelas e dos peitoris;
- b) Níveis dos compartimentos e demais elementos para melhor compreenderdo projeto;
- c) Perfil Natural do Terreno;

Planta da cobertura (Esc. Min. 1:200);

- a) Tipo de cobertura com indicação dos caimentos e inclinação;
- b) Localização da caixa d'água;
- c) Demonstrar o desague das águas pluviais (calhas), proibido desague em lotes vizinhos e logradouros);
- d) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e) Projeção da Edificação;

Fachada; (escala mínima 1:100)

- a) Representação da Fachada voltada para via pública.

Quadro de áreas e índices urbanísticos, indicando, no que couber:

- a) Área do terreno;
- b) Área construída por pavimento;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

- c) Área total construída;
- d) Área de projeção;
- e) Área permeável;
- f) Coeficiente de aproveitamento - CA;
- g) Taxa de ocupação – TO;
- h) Taxa de permeabilidade – TP;
- i) Quantitativo de unidades e área por tipo de uso, quando couber;
- j) Número de vagas de estacionamento de autos;
- k) Quadro indicando abertura de iluminação/ventilação;

Legenda Padrão, em todas as pranchas, indicando:

- a) Tipo de projeto: Edificação concluída, Modificações Internas, Modificação com Ampliação;
- b) Uso/Atividade;
- c) Endereço oficial;
- d) Nome do (s) titular (es);
- e) Autor do projeto: nome e número de registro profissional;
- f) Responsável técnico: nome e número de registro profissional;
- g) Conteúdo da prancha;
- h) Inscrição imobiliária;
- i) Número de prancha;
- j) Data atualizada de acordo com as entregas;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO – ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## ANEXO III

### TABELA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE LICENÇA RETROATIVA

<b>Construções em Geral</b>	<b>Tempo</b>
Até 100,00 m <sup>2</sup>	4 meses
100,01 m <sup>2</sup> - 300,00 m <sup>2</sup>	6 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 500,00 m <sup>2</sup>	8 meses
500,01 m <sup>2</sup> - 700,00 m <sup>2</sup>	10 meses
700,01 m <sup>2</sup> - 900,00 m <sup>2</sup>	12 meses
Acima de 900,01 m <sup>2</sup>	12 meses mais 02 meses para cada 200,00 m <sup>2</sup> ou fração acima de 900,00 m <sup>2</sup> .
<b>Construções de Galpões</b>	<b>Tempo</b>
Até 300,00 m <sup>2</sup>	02 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 600,00 m <sup>2</sup>	04 meses
600,01 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	06 meses
1.000,01 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	08 meses
Acima de 2.000,01 m <sup>2</sup>	08 meses mais 01 meses para cada 500 m <sup>2</sup> ou fração acima de 2.000,00m <sup>2</sup> .

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI MUNICIPAL Nº. 2.529/2023.

**INSTITUI O PROGRAMA “REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES” NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE AFONSO CLÁUDIO.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I  
Da Instituição Do Programa De Regularização De Edificações**

**Art. 1º.** Ficam estabelecidas as normas e procedimentos para a regularização de edificações concluídas e habitáveis ou edificações em fase de acabamento onde não altere os índices urbanísticos, que tenham sido construídas sem a devida licença prevista na legislação municipal vigente, mediante pagamento de contrapartida financeira referente ao impacto gerado pelo não atendimento aos parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas e edificações municipais.

**Art. 2º.** O programa de regularização de edificações instituído por esta Lei tem caráter provisório, com prazo máximo de duração de 04 (quatro) anos, contados a partir da entrada em vigor da presente Lei, findo o qual fica automaticamente extinto.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo previsto no caput, as edificações não regularizadas serão consideradas como irregulares pela Administração Municipal, ficando impossibilitadas de receber o Habite-se, a Certidão Detalhada e carimbo de regularizado nos projetos, que somente serão concedidos após atendimento integral à legislação.





## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 3º.** Para fins de aplicação do programa de regularização de edificações estabelecido por esta Lei, define-se como Marco Temporal a data de conclusão das edificações, sendo consideradas elegíveis aquelas que tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei.

### **Seção II Da Regularização Das Edificações**

**Art. 4º.** Todo proprietário ou possuidor de imóvel em que existam edificações concluídas ou em fase de acabamento em situação irregular, poderá requerer que tais edificações sejam objeto de análise e decisão visando a sua regularização, desde que seja observado as normas instituídas por esta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área construída objeto de regularização, assim reconhecidas por meio de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinados (as) e devidamente quitados (as), e após vistoria específica e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade, comprove que a edificação esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica concluídas e com a cobertura executada.

§ 2º Entende-se por edificação em fase de acabamento aquela em que a área objeto de regularização, assim reconhecidas por meio de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinados (as) e devidamente quitadas, e após vistoria específica e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade, comprove que a edificação esteja com volumetria concluída, ou seja, cujo fechamento superior tenha sido efetuado, estando a forma da edificação delimitada e com seu perímetro e altura definidos, não se admitindo acréscimo de altura após o pedido de regularização, mantendo-se, portanto, os índices urbanísticos para a conclusão da edificação.

§ 3º Nos casos em que a área objeto de regularização não apresentar as condições exigidas para que se considere como edificação com volumetria concluída, o requerimento não será aceito.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 5º.** As licenças para modificações internas que não altere os índices urbanísticos somente serão liberadas mediante apresentação do comprovante de pagamento da contrapartida financeira referente a edificação existente e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CAU/CREA, pela execução.

**Art. 6º.** Para os imóveis irregulares em que houver interesse na ampliação da edificação, o proprietário poderá requerer que tais edificações sejam objeto de análise e decisão visando à aprovação do projeto de ampliação, desde que a área objeto de ampliação obedeça a legislação municipal.

**Parágrafo único.** A Licença para modificação com ampliação somente será liberada nos casos em que a ampliação obedecer a todas as legislações urbanísticas e edilícias municipais, bem como apresentar a documentação referente a aprovação do que será acrescido, e comprovar a realização do pagamento da contrapartida financeira referente a edificação existente.

**Art. 7º.** A documentação final de regularização somente será emitida após a conclusão da obra.

**Art. 8º.** Os imóveis regulares cujas unidades privativas tenham sido ampliadas posteriormente, poderão ser contemplados por esta lei, desde que a unidade objeto de modificação seja regularizada, em conformidade com a duração estabelecida pelo programa, conforme mencionado no artigo 2º desta Lei.

**Art. 9º.** Poderão ser regularizadas as edificações concluídas em situação irregular, desde que tenham condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, salubridade, declaradas por profissional competente e ART ou RRT.

**Art. 10º.** As condições mínimas de salubridade, habitabilidade e estabilidade, serão comprovadas através de laudo descrito no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CAU/CREA, emitidos pelo profissional responsável conforme exigências da própria entidade de classe.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 11.** A regularização de edificação consistirá na aprovação de projeto arquitetônico simplificado na expedição dos documentos de regularização, que compreendem o Habite-se, a Certidão Detalhada e o carimbo de regularizado nos projetos.

**Art. 12.** Todo processo de regularização, após o pagamento das taxas e o encerramento de sua tramitação junto à Secretaria competente, deverá ser encaminhado ao Setor de Tributação vinculado à Secretaria Municipal de Finanças, a fim de atualização do cadastro imobiliário.

**Art. 13.** Os requerimentos de regularização previstos nesta Lei não possuem efeito suspensivo quanto a possíveis ações fiscais existentes, devendo elas serem cumpridas pelo infrator enquanto aguarda a decisão.

**SEÇÃO III  
DAS CONDIÇÕES E IMPEDIMENTOS**

**Art. 14.** Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I - marquises, balanços da edificação e beirais avançando sobre o passeio público (calçada), com sua projeção afastada no mínimo 0,30cm (trinta centímetros) do meio-fio e altura mínima de 3,0 m (três metros) acima do passeio, e;

II - que impliquem em alterações das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizados pelos proprietários de cada unidade existente na fração ideal.

**Art. 15.** Serão calculadas como área construída as seguintes condições:

I - escadas cobertas serão contadas uma vez a cada lance;

II - escadas cobertas que possuam cômodos sob si serão contadas duas vezes; III - escadas descobertas que possuam cômodos sob si serão contadas uma vez;

IV - escadas descobertas com lances que cubram o anterior serão contadas uma vez,e;





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 16.** Serão consideradas como área de projeção a área construída, incluindo a área de beirais, marquises, escadas e rampas.

**Art. 17.** Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações autônomas no mesmo lote.

**Art. 18.** Serão indeferidas as situações de regularizações das edificações que:

I - estiverem edificadas, total ou parcialmente em terrenos públicos e áreas de preservação ou de interesse ambiental, ressalvado o estabelecido pelo inciso I do artigo 14, desta Lei;

II - desatenderem a termos de compromisso assinados com a administração pública municipal;

III - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação federal, estadual e municipal ou laudo da defesa civil;

IV - proporcionarem risco comprovados quanto à salubridade, habitabilidade e estabilidade;

V - possuírem processos judiciais ou administrativos de interdição ou embargos;

VI - estiverem situadas em áreas cujo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano sejam proibidas por lei, com exceção das edificações autorizadas pelo conselho do Plano Diretor Municipal – PDM ou aquele que vier a substituí-lo, mediante parecer fundamentado.

VII - estiverem edificadas total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, salvo permissão do órgão competente, mediante parecer fundamentado que poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas ou compensatórias aos proprietários.

**Parágrafo único.** A critério do setor competente, o parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal poderá ser solicitado, conforme definido no Inciso VI do caput, devendo ser anexado ao processo o parecer deliberativo do referido Conselho.

**Art. 19.** Para a regularização das edificações, deverá ser apresentado o Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, conforme legislação específica do próprio Corpo de Bombeiros.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO II**  
**DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO**

**Seção I**  
**Da Documentação**

**Art. 20.** O pedido de regularização de edificação dependerá da apresentação pelo proprietário ou possuidor do imóvel, dos seguintes documentos:

**I** - formulário de requerimento devidamente preenchido e assinado de forma eletrônica pelo titular da edificação ou seu representante legal;

**II** - declaração de responsabilidade devidamente preenchido e assinado com assinatura eletrônica/digital pelo titular da edificação e para o responsável técnico e autor do projeto (anexo I);

**III** - cópia de documento com foto do titular da edificação ou seu representante legal;

**IV** - documento que comprove a titularidade do imóvel, sendo aceito quaisquer dos documentos a seguir:

**a)** certidão de Ônus atualizada (obtida no Cartório de Registro Geral de Imóveis) em nome do requerente;

**b)** escritura pública registrada de compra e venda de imóveis;

**c)** contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto, com firmas reconhecidas em cartório e subscrito por duas testemunhas;

**d)** documento de inexistência de registro emitido pelo cartório, com recibo constando a área e confrontações do terreno com respectivas dimensões, e assinaturas do vendedor, possuidor e confrontantes com firma reconhecida em cartório e subscrito por duas testemunhas, e declaração do proprietário e responsável técnico, junto com planta de situação com o visto do

Praça da Independência, 341, - CEP. 29600-0000 – Afonso Cláudio – ES. - Tel. 27 3735.4000





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

setor responsável do município, descrevendo dimensões e área do terreno, com assinaturas do possuidor e confrontantes de entorno imediato, com firmas reconhecidas em cartório;

e) Recibo de Compra e Venda, desde que o imóvel se encontre em área consolidada, conforme Artigo 9º, da Lei nº 1.932/10, Código Tributário Municipal, devidamente comprovada por meio de relatório fotográfico, com Declaração de Posse Mansa e Pacífica, assinada pelos confrontantes, acompanhado do levantamento topográfico e memorial de medição;

V - certidão de Tempo de Cadastro;

VI - projeto arquitetônico em formato “.pdf”, contendo:

- a) planta de localização;
- b) Planta de situação;
- c) Planta baixa de cada pavimento;
- d) Corte transversal e longitudinal;
- e) Planta de cobertura;
- f) Fachada.

VII - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referentes a regularização e hidrossanitário, em via definitiva.

VIII - comprovação de fornecimento de água e ligação da rede de esgoto pela concessionária que atende ao empreendimento (Conta da Concessionária de abastecimento de água ou Declaração), se houver;

IX - alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando exigido;

X - procuração para movimentação do processo por terceiros, quando for o caso;

XI - certidão negativa de débitos do imóvel:





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**XII** - certidão negativa de débitos do proprietário;

**XIII** - anuência do DNIT ou DER, quando couber;

**Parágrafo único.** Caso não seja apresentada a documentação que comprove o fornecimento de água e recolhimento do esgoto pela concessionária, será automaticamente tarifado como infração.

**Art. 21.** Quando do início do processo de regularização de edificações, o proprietário do imóvel deverá promover sua atualização cadastral junto à Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio.

**Parágrafo único.** Para os imóveis que não possuam cadastro será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização.

**Art. 22.** Após abertura do processo, o projeto apresentado será submetido a fiscalização com a finalidade de analisar se a edificação apresentada confere com o edificado no local.

**Parágrafo único.** Nos casos em que forem identificadas divergências entre o projeto apresentado e a edificação, será submetido a nova fiscalização e pagamento de taxa.

**Art. 23.** O processo só será submetido a análise técnica, após pagamento de taxa referente a(s) vistoria(s).

**Art. 24.** O processo de regularização de edificação consistirá na emissão de parecer técnico identificando a situação da edificação em face da legislação e análise do conjunto de peças gráficas de representação do projeto, parecer favorável quanto à regularização da edificação e parecer de cálculo quanto as taxas a serem pagas, indispensáveis para efetivar o processo.

**Art. 25.** Os documentos constantes do artigo 20 serão instruídos pela parte interessada e analisados frente as prescrições desta lei, sem prejuízo da observância, por parte do requerente, das disposições Estaduais e Federais pertinentes.

**Art. 26.** Nos processos em que houver elementos incompletos ou incorretos, ou que necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, será





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

registrada a exigência no processo através de parecer técnico e seu responsável será comunicado para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º - Os processos serão arquivados caso não atendida a solicitação do parecer técnico em 120 (cento e vinte) dias a contar da data de comunicação.

§ 2º - O requerente poderá solicitar por escrito a prorrogação do prazo por mais 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º - Após o arquivamento, caso o requerente tenha interesse, deverá abrir novo processo.

**Art. 27.** Se o registro ou a averbação da certidão de ônus for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, conforme apresentado em projeto, a retificação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo.

**Art. 28.** Nos casos de imóveis construídos entre dois ou mais lotes de matrículas autônomas do mesmo proprietário, será exigida a sua unificação encerrando-se as matrículas primitivas, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo.

## Seção II

### Da Contrapartida Financeira

**Art. 29.** A regularização da edificação dependerá do pagamento, além das taxas previstas no Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 1.932/10), de uma contrapartida financeira, cujo valor será aferido em parecer de cálculo efetuado pela Secretaria competente, nos termos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 30.** O valor da contrapartida financeira será aferido mediante o parecer de cálculo que observará a seguinte fórmula:

$ATC \times Tmc \times Vm^2L = \text{contrapartida financeira}$   $ATC = \text{Área total construída}$

$Tmc = \text{Tempo médio de construção (conforme anexo III)}$

$Vm^2L = \text{Valor do metro quadrado da licença de construção (1,5% do VRAC)}$





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

§ 1º O cálculo do valor da contrapartida financeira citado nesta seção será baseada na tabela contida no Código Tributário Municipal vigente e no Anexo III desta lei.

§ 2º Serão cobrados acréscimos de porcentagem (%) sobre o valor da contrapartida financeira para as seguintes infrações:

- I - não conter quantidade de vagas de estacionamento de veículos que atenda o código de obras e o PDM – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- II - não conter afastamentos mínimos – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- III - não conter coeficiente de aproveitamento máximo – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- IV - não conter taxa de ocupação máxima – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- V - não conter taxa de permeabilidade mínima – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- VI - não atender a abertura mínima de iluminação/ventilação - acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- VII - não atender ao gabarito máximo – acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- VIII - não conter calçada acessível de acordo com normas técnicas – acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;
- IX - não conter abastecimento de água pela concessionária e/ou esgotamento sanitário em local adequado de acordo com legislação - acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º Na hipótese de ocorrência de mais de uma infração, os percentuais a que se referem o parágrafo anterior serão somados.

§ 4º Nos termos do Art. 55 da Lei 1488/1998 - Código de Obras do Município de Afonso Cláudio, os compartimentos das edificações devem contemplar abertura de iluminação/ventilação e havendo abertura que não possua condições de atender à exigência do Art. 55 da Lei 1488/1998 - Código de Obras, aplica-se o disposto no parágrafo § 2º inciso VI do caput.

§ 5º As famílias inscritas no CADÚnico, cuja edificação contenha área máxima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e não possuam elementos estruturais, terão um desconto de 50% sobre o valor da contrapartida financeira, limitado ao valor mínimo de 1 VRAC.

§ 6º Caso o requerente não esteja inscrito no CADÚnico, a Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação, por meio de um profissional habilitado, poderá atestar a situação de família de baixa renda.

**Art. 31.** No caso de edificações que já tenham sido regularizadas anteriormente e que tenham sofrido novas alterações, poderá ser utilizada esta legislação para realizar sua regularização.

**Art. 32.** Elaborado o parecer de cálculo pela Secretaria competente, será emitido o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, que além da contrapartida financeira conterá os valores correspondentes às taxas de certidão de habite-se e certidão detalhada.

**Art. 33.** Após parecer favorável e o pagamento das taxas, a edificação será regularizada pelo Município recebendo Alvará de Regularização de Obras, Certidão Detalhada e via digital do projeto arquitetônico aprovado.

### Seção III Das Disposições Finais

**Art. 34.** Os tributos exigidos na forma desta lei para fins de regularização, se não pagos na data de vencimento, serão acrescidos de multa e juros, e ao final do exercício, inscritos em dívida ativa, conforme o disposto no Código Tributário Municipal vigente.

Praça da Independência, 341, - CEP. 29600-0000 – Afonso Cláudio – ES. - Tel. 27 3735.4000



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.nopapercloud.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3100300035003000370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 35.** Os proprietários do entorno imediato, poderão, no lapso de um ano e dia, após a conclusão da obra, exigir que se desfaça vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para os limites dos lotes ou áreas de terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente ou paralelamente para esses vãos, até o limite do vizinho, resultem em dimensões inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e 0,75 (setenta e cinco centímetros) respectivamente, conforme estabelece o Código Civil.

**Art. 36.** A emissão do Habite-se e Certidão Detalhada não corresponde a título de propriedade do imóvel.

**Art. 37.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

**Art. 38.** A protocolização do pedido de Regularização de Obras na forma desta lei reconhece a boa-fé do requerente, não podendo ser utilizada como prova para a aplicação de penalidades caso o requerente não consiga regularizar a edificação.

**Art. 39.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

**Art. 40.** Esta lei entra em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Afonso Cláudio/ES, 29 de setembro de 2023.

**LUCIANO RONCETTI PIMENTA**  
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO I

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO</b>	
<b>DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES LEI XX/XXXX</b>		
Tipo de Projeto: <input type="checkbox"/> Edificação Concluída <input type="checkbox"/> Em fase de Acabamento <input type="checkbox"/> Modificação com Ampliação <input type="checkbox"/> Modificações Internas		
Uso/Atividade:		
Endereço da Obra:		
Inscrição Imobiliária:		
<b>DAS RESPONSABILIDADES:</b>		
Na Condição de <b>AUTOR DO PROJETO</b> e <b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> declaro, sob as penas da lei, que o projeto ora apresentado representa de forma fiel a edificação objeto de regularização.		
Na Condição de <b>TITULAR DO IMÓVEL</b> declaro, sob as penas da lei, estar ciente do Art. 1.302 da Lei 10.406 de 2002 que institui o Código Civil. Declaro ainda estar ciente de que a emissão da documentação de Habite-se e Certidão Detalhada não corresponde a título de propriedade do imóvel.		
Declaramos ainda, estarmos cientes de que as responsabilidades em função de <b>omissão, desconformidade, inverdade ou descumprimento</b> dos termos desta declaração poderão ser cumuladas na esfera administrativa, civil e penal, ficando o responsável sujeito a sanções legais, entre elas aquelas previstas pela Lei nº 10.046 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e Decreto-Lei 2.848 de 07 de dezembro de 1940 – Código Penal, em especial previsto no artigo 299, Leis nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977 e nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010.		
<b>TITULAR (ES) DO IMÓVEL</b>	<b>AUTOR DO PROJETO</b>	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>
Nome (s): Nº Registro Profissional:	Nome (s): Nº Registro Profissional:	Nome (s): Nº Registro Profissional:
Afonso Cláudio, _____ de _____ de _____.		

Praça da Independência, 341, - CEP. 29600-0000 – Afonso Cláudio – ES. - Tel. 27 3735.4000



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3100300035003000370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO II**

Planta de Localização; (escala mínima 1:500)

- a) Informações que facilitem que o imóvel seja localizado, com indicação de pontos de referência (comércio, etc).

Planta de situação/locação; (escala mínima 1:500)

- a) Projeção da edificação dentro do lote (hachurada), rios, canais e etc;
- b) Divisas do lote, afastamentos da edificação com as divisas e alinhamento do logradouro público, devem ser cotadas incluindo largura da rua e dos passeios;
- c) Indicar o caminhamento da rede de água pluvial oriundas da cobertura da edificação até a rede de drenagem, quando houver (Caso não esteja executado, apresentar declaração assinada pelo requerente e responsável técnico, que este será executado em até 90 dias após a concessão da licença de regularização, sob pena de anulação do alvará de regularização de obras);
- d) Orientação do norte magnético;
- e) Indicação da numeração do lote e dos lotes vizinhos;

Planta Baixa de cada pavimento; (escala mínima 1:100)

- a) A finalidade, dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- c) Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- d) Referências de nível utilizadas no projeto;
- e) Representação gráfica da calçada, com identificação de interferências tais como: árvores, abrigos de ônibus, hidrômetro, hidrantes e postes, com as respectivas cotas;
- f) Representação e cotas dos perímetros externos das edificações e projeções dos pavimentos superiores, marquises e beirais;
- g) Rotas acessíveis de conexão entre acessos e ambientes e equipamentos de uso comum;
- h) Área de circulação, com respectivas metragens e pontos de conexão com ambiente e equipamentos de uso comum, tais como os estacionamentos, escadas, elevadores e portarias;

Cortes (Min. 2, transversal e longitudinal. Esc. Mín. 1:100)





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) Altura dos compartimentos, das janelas e dos peitoris;
- b) Níveis dos compartimentos e demais elementos para melhor compreender do projeto;
- c) Perfil Natural do Terreno;

Planta da cobertura (Esc. Mín. 1:200);

- a) Tipo de cobertura com indicação dos caimentos e inclinação;
- b) Localização da caixa d'água.
- c) Demonstrar o desague das águas pluviais (calhas), proibido desague em lotes vizinhos e logradouros)
- d) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e) Projeção da Edificação;

Fachada; (escala mínima 1:100)

- a) Representação da Fachada voltada para via pública.

Quadro de áreas e índices urbanísticos, indicando, no que couber:

- a) Área do terreno;
- b) Área construída por pavimento;
- c) Área total construída;
- d) Área de projeção;
- e) Área permeável;
- f) Coeficiente de aproveitamento - CA;
- g) Taxa de ocupação – TO;
- h) Taxa de permeabilidade – TP;
- i) Quantitativo de unidades e área por tipo de uso, quando couber;
- j) Número de vagas de estacionamento de autos;
- k) Quadro indicando abertura de iluminação/ventilação;

Legenda Padrão, em todas as pranchas, indicando:

- a) Tipo de projeto: Edificação concluída, Modificações Internas, Modificação com Ampliação;
- b) Uso/Atividade;
- c) Endereço oficial;
- d) Nome do (s) titular (es);
- e) Autor do projeto: nome e número de registro profissional;
- f) Responsável técnico: nome e número de registro profissional;
- g) Conteúdo da prancha;
- h) Inscrição imobiliária;
- i) Número de prancha;
- j) Data atualizada de acordo com as entregas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO III**  
**TABELA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE LICENÇA**  
**RETROATIVA**

<b>Construções em Geral</b>	<b>Tempo</b>
Até 100,00 m <sup>2</sup>	4 meses
100,01 m <sup>2</sup> - 300,00 m <sup>2</sup>	6 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 500,00 m <sup>2</sup>	8 meses
500,01 m <sup>2</sup> - 700,00 m <sup>2</sup>	10 meses
700,01 m <sup>2</sup> - 900,00 m <sup>2</sup>	12 meses
Acima de 900,01 m <sup>2</sup>	12 meses mais 02 meses para cada 200,00 m <sup>2</sup> ou fração acima de 900,00 m <sup>2</sup> .
<b>Construções de Galpões</b>	<b>Tempo</b>
Até 300,00 m <sup>2</sup>	02 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 600,00 m <sup>2</sup>	04 meses
600,01 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	06 meses
1.000,01 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	08 meses
Acima de 2.000,01 m <sup>2</sup>	08 meses mais 01 mês para cada 500 m <sup>2</sup> ou fração acima de 2.000,00m <sup>2</sup> .

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

