

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 edilícias 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.

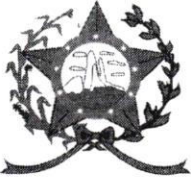
Art. 3º. Para fins de aplicação do programa de regularização de edificações estabelecido por esta Lei, define-se como Marco Temporal a data de conclusão das edificações, sendo consideradas elegíveis aquelas que tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei.

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.

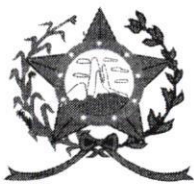
Art. 5º. As licenças para modificações internas que não altere os índices urbanísticos somente serão liberadas mediante apresentação do comprovante de pagamento da contrapartida financeira referente a edificação existente e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade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

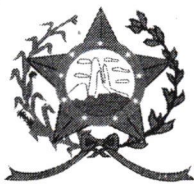
IX- alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando exigido;

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 60m² (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

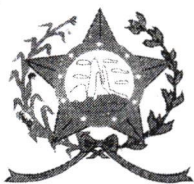
Gabinete do Prefeito

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

	PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO	
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES LEI XX/XXXX		
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:		
DAS RESPONSABILIDADES:		
Na Condição de AUTOR DO PROJETO e RESPONSÁVEL TÉCNICO declaro, sob as penas da lei, que o projeto ora apresentado representa de forma fiel a edificação objeto de regularização.		
Na Condição de TITULAR DO IMÓVEL 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 omissão, desconformidade, inverdade ou descumprimento 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.		
TITULAR (ES) DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	RESPONSÁVEL TÉCNICO
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 – Telefone (27) 3735-1234 – e-mail: 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

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

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 0,30m (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 60m² (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

	PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO	
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES LEI XX/XXXX		
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:		
DAS RESPONSABILIDADES:		
Na Condição de AUTOR DO PROJETO e RESPONSÁVEL TÉCNICO declaro, sob as penas da lei, que o projeto ora apresentado representa de forma fiel a edificação objeto de regularização.		
Na Condição de TITULAR DO IMÓVEL 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 omissão, desconformidade, inverdade ou descumprimento 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.		
TITULAR (ES) DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	RESPONSÁVEL TÉCNICO
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

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

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

