

## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

LEI N.º 2334/2010

### "INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE E ESTABELECE NORMAS E PROCEDIMENTOS"

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

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações - PRE, com o prazo de duração de 10 (dez) anos, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações concluídas ou habitadas até a data de publicação desta Lei.

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

**Parágrafo único** - A Comissão será formada pelos membros que compõem a Comissão Sindicante Permanente para Regularização Fundiária (CSPRF), instituída pela Lei Municipal n.º 2.261/2009.

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

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

**Art. 4º** A Comissão do PRE, após análise do requerimento emitirá um parecer técnico onde identificará a situação da edificação face a legislação urbanística municipal, bem como a existência de ações fiscais efetivadas pelo Município.

**Parágrafo Único** - Após efetuadas as devidas análises citadas no caput desse artigo, a Comissão Especial do CEPRE, decidirá pelo deferimento ou não do pedido.

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

- I - Possuam o uso proibido na zona em que estiverem localizadas de acordo com a legislação urbana vigente - Plano Diretor Municipal;
- II - Possuírem altura superior as máximas previstas, para a zona onde estão inseridas de acordo com a legislação urbana vigente - Plano Diretor Municipal;
- III - Invadirem logradouro Público, áreas de preservação ou de interesse preservação ambiental;
- IV - Estiverem situadas em área de risco, assim definidas pelo Município;
- V - desatenderem a termos de compromisso assinados com a Administração Municipal;
- VI - proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

VII – estiverem tombadas;

VIII – estiverem identificadas como de Interesse de Preservação e tenham sido descaracterizadas arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente.

**Parágrafo Único** – Poderão ser regularizadas edificações que embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de Alvará de Construção e/ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, anteriores à vigência da Lei Municipal n.º 2182/2008 (Plano Diretor Municipal) e Lei Municipal n.º 1.400/93 (Código de Obras).

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

**I** - vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75 (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, desde que expressamente autorizados pelos proprietários vizinhos;

**II** - balanço máximo distando 0,30 (trinta centímetros) do meio-fio;

**III** - que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio;

**IV** - que esteja em desacordo com o alinhamento previsto, desde que submetidos à apreciação prévia da Comissão Especial do PRE;

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

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

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

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

§ 1º O pagamento da contrapartida financeira será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas já impostas.

§ 2º O valor da contrapartida será depositado junto ao Fundo Municipal de Habitação, gerido com a participação dos membros da CEPRE.

§ 3º A contrapartida financeira será paga anualmente, juntamente com o IPTU.

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

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

**IV - Gravidade IV -** Ausência de vagas de garagem segundo legislação e balanços maiores que  $\frac{1}{4}$  da calçada contanto que distem no mínimo 30 cm do meio fio;

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

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

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

**Parágrafo único -** Na análise será considerada a legislação vigente quando da construção da edificação, data essa que deverá ser comprovada alternativamente por ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de Execução, IPTU ou Habite-se.

**Art. 11** As Contrapartidas Financeiras variarão de 0,20% a 2%, considerando o valor de mercado do metro quadrado da edificação, apurado pelos critérios da planta genérica de valores mobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicado sobre a totalidade da área construída da edificação, segundo tabela anexa.

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

**Parágrafo Único –** Para efeitos desta Lei, considera-se moradia popular a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário com área total de 70 m<sup>2</sup>, sendo esse o único imóvel de propriedade do requerente.

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

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

**Parágrafo Único –** O recurso se limitará exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico da Comissão do CEPRE.

**Art. 15** Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, não será cobrada contrapartida, desde que estas vagas solicitadas estejam disponibilizadas em terreno contíguo ou não, distante de no máximo 150,00m (cento e cinquenta metros) da edificação objeto da regularização.

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

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

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

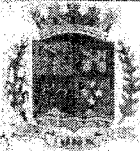
**Art. 18** Somente será admitida transmissão de bens imóveis urbanos com a devida averbação das edificações e benfeitorias ao terreno.

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

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

**Gabinete do Prefeito Municipal de Iuna, Estado do Espírito Santo, aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez (28/12/2010).**

  
**JOSÉ RAMOS FURTADO**  
Prefeito Municipal de Iuna



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

Anexo I da Lei Municipal n.º 2334/2010

**TABELA – I**  
**Índices para cálculo da contrapartida – ANO 2010**

GRAVIDADE	ÍNDICE	
Grav. I	0,20%	
Grav. II	0,40%	
Grav. III	0,80%	
Grav. IV	1,00%	
Grav. V	1,40%	
Grav. VI	1,80%	
Grav. VII	2,00%	

As Contrapartidas Financeiras serão calculadas considerando o valor venal do metro quadrado da edificação, apurado pelos critérios da planta genérica de valores mobiliários utilizada para cálculo do imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicado sobre a totalidade da área construída da edificação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Iuna, Estado do Espírito Santo, aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez (28/12/2010).

  
**JOSE RAMOS FURTADO**  
Prefeito Municipal de Iuna