Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

SEGOV/GDO
DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA
DE: 11/08/2015
FBS
RUBRICA

LEI Nº 8.859

Implementa o Programa de Regularização de Edificações - PRE e estabelece normas e procedimentos, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória, a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica implementado o Programa de Regularização de Edificações - PRE, instituído pela Lei nº 4.821, de 30 de dezembro de 1998, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações concluídas até 31 de dezembro de 2011 e em condições de habitabilidade, que tenham sido construídas em desacordo com a legislação urbanística e/ou edilícia em vigor.

Parágrafo único. Caberá ao proprietário ou possuidor do imóvel comprovar que a edificação estava concluída até a data indicada no caput deste artigo.

Art. 2º. Fica constituída a Comissão Permanente do Programa de Regularização de Edificações - CPPRE, com a finalidade de coordenar e executar os atos necessários à regularização das edificações.

Parágrafo único. A composição e o funcionamento da CPPRE serão regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 3°. As edificações a serem regularizadas poderão ser objeto de análise e decisão pela CPPRE, mediante requerimento específico feito pelo interessado.

Parágrafo único. O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo sob ações fiscais existentes.

Art. 4°. A CPPRE, através do relator designado para tal, emitirá parecer técnico identificando a situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal, as ações fiscais efetivadas pelo Município, os valores e a forma da contrapartida financeira.

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

I - extrapolarem a altura máxima da edificação, interferindo na zona de proteção do Aeroporto de Vitória, nas áreas de ambiência e proteção da visibilidade do Outeiro e Convento da Penha, ou ainda em quaisquer outras limitações dessa natureza, previstas em legislação especial;

II - invadirem logradouro público, áreas de preservação ou de interesse ambiental;

III - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidos pelo Município;

IV - desatenderem a termos de compromisso ou declaratórios assinados com a Administração Municipal;

V - proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança e salubridade;

VI - estiverem tombadas, em nível municipal, no grau de proteção integral primária - GP1, previsto na Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006;

VII - estiverem identificadas como de interesse de preservação no grau de proteção integral primária - GP1, previsto no Lei nº 6.705, de 2006.

Parágrafo único. Não serão regularizadas as edificações cujo uso esteja proibido na zona em que estiverem localizadas, com exceção ao disposto no inciso IX, do Art.7º desta Lei.

Art. 6º. As edificações destinadas às atividades consideradas como de uso tolerado e/ou especial, previstas no PDU, serão objeto de apreciação prévia pela Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano - CTA e as destinadas a Empreendimentos de Impacto de Vizinhança, previstas no PDU, serão encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano - CMPDU.

Art. 7º. Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

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

II - balanço máximo de 1,00m (um metro) sobre logradouro público, distando, no mínimo, 0,30m (trinta centímetros) do meio-fio;

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

IV - que estejam em desacordo com o alinhamento previsto, desde que submetidos à apreciação prévia da CPPRE;

V - forem tombadas em nível municipal ou identificadas como de interesse de preservação no grau de

proteção integral secundária - GP2, previsto na Lei nº 6.705, de 2006, as quais deverão ser objeto, no seu exterior, de restauração total, incluindo fachadas e cobertura e, no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;

VI - forem sujeitas ao tombamento vizinho, em nível municipal, atendendo o disposto na legislação pertinente;

VII - forem identificadas como de interesse de preservação no grau de proteção do entorno - GP3, previsto na Lei nº 6.705, de 2006, cuja reforma ou regularização mantenha a mesma volumetria e afastamentos e não descaracterize ou prejudique as edificações objeto de proteção integral;

VIII - que apresentem mudança de uso, desde que as atividades pretendidas sejam consideradas como de uso permitido, tolerado e/ou especial, previstas na Lei nº 6.705, de 2006, observando o disposto no artigo 6º e demais disposições desta Lei.

IX - as edificações com uso não residenciais que estejam localizadas na ZOC2/04, desde que observado o disposto no Parágrafo único do Art. 1º desta Lei.

Art. 8º. Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para adoção de providências que se fizerem indispensáveis.

§ 1º. As adaptações necessárias nas edificações para atendimento às normas de acessibilidade, saúde pública, combate a incêndio e pânico e demais legislações municipal, estadual e federal, serão executadas após a emissão do respectivo alvará de autorização.

§ 2º. Nos casos previstos nos incisos V, VI e VII do artigo 7º desta Lei, após a realização e/ou

execução das providências a que se refere este artigo, as edificações deverão ser submetidas à vistoria do órgão municipal competente.

§ 3º. O deferimento da regularização, nos casos previstos nos incisos V, VI e VII do artigo 7º desta Lei, fica vinculado a parecer favorável emitido pelo órgão municipal competente.

Art. 9º. É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação, desde que as unidades autônomas não objeto da regularização estejam de acordo com o projeto aprovado.

Art. 10. Após parecer favorável do relator da CPPRE, a edificação será regularizada pelo Município, podendo ser fornecido o Alvará de Aprovação, Certificado de Conclusão e Certidão.

Parágrafo único. O pagamento da contrapartida financeira para a regularização será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas impostas.

Art. 11. A contrapartida financeira prevista nesta Lei poderá ser feita da seguinte forma:

I - pecuniariamente;

II - através de dação de bens imóveis situados no Município de Vitória, mediante avaliação e aceitação pelo Poder Público Municipal.

Art. 12. A gravidade da irregularidade irá determinar o montante da contrapartida financeira e terá a seguinte classificação:

I - gravidade I: não atendimento ao disposto na Lei nº 6.705, de 2006, e suas revisões quanto ao

coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação e vagas de veículos;

II - gravidade II: não atendimento aos demais índices do PDU;

III - gravidade III: não atendimento ao disposto no CE, quanto aos elementos da edificação.

Art. 13. As contrapartidas financeiras referidas no artigo anterior variarão de 20% (vinte por cento) a 5% (cinco por cento) e serão regulamentadas por ato do Chefe do Poder Executivo, considerando-se o valor venal do metro quadrado da edificação, apurados pelo critério da planta genérica de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, aplicado sobre a totalidade da área irregularmente construída.

§ 1°. Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar, devendo esse benefício ser anotado no Certificado de Conclusão.

§ 2°. Quando se tratar de mudança de uso de imóvel beneficiado com a aplicação do parágrafo anterior, a diferença da contrapartida financeira deverá ser paga para a obtenção do Alvará de Aprovação ou do Certificado de Mudança de Uso.

§ 3°. Nos casos previstos no inciso VIII do Art. 7° desta Lei, o valor da contrapartida financeira será calculado sobre a área irregularmente edificada acrescida da área geradora do número de vagas de estacionamento obrigatórias que não forem disponibilizadas,

nos termos da Lei nº 6.705, de 2006, e da Lei nº 4.821, de 1998.

§ 4º. Nos casos em que fique comprovado que houve resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis ações criminais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

§ 5º. Quando se tratar de edificações regularizadas anteriormente a esta Lei através dos Programas de Regularização de Edificações, os valores das contrapartidas financeiras serão calculados em dobro.

Art. 14. Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira prevista no artigo anterior as edificações:

I - de relevante interesse público;

II - de moradia popular, previstas no CE;

III - residenciais localizadas nas Zonas de Interesse Social - ZEIS ou na Área Especial de Intervenção Urbana - Área 01, previstas no PDU, nas poligonais do Projeto Terra ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal;

IV - comerciais localizadas nas Zonas de Interesse Social - ZEIS e na Área de Intervenção Urbana - Área 01, previstas no PDU, nas poligonais do Projeto Terra ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, para área total a ser regularizada até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

V - de propriedade das Associações de Moradores, Culturais e esportivas, destinadas à localização

de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades fim, com área total edificada de até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

VI - de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas à localização de seus templos Religiosos e seus anexos, desde que situados no mesmo terreno, podendo este ser compreendido por um ou mais lotes;

VII - de propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente;

VIII - as arroladas nos incisos V, VI e VII do artigo 7° desta Lei.

§ 1°. No caso dos imóveis arrolados no inciso IV deste artigo, caso tenham área superior ao limite estabelecido, a cobrança da contrapartida financeira recairá sobre a parte que exceder os 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

§ 2°. Os proprietários dos imóveis arrolados no inciso VIII deste artigo deverão, obrigatoriamente, promover a recuperação/restauração dos mesmos, de acordo com a legislação pertinente, como condição indispensável ao deferimento da regularização.

Art. 15. Das decisões da CPPRE, relativas a esta Lei, caberá recurso ao Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade, no prazo de até 20 (vinte) dias após a notificação.

Parágrafo único. O recurso se aterá 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 CPPRE.

Art. 16. Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas na Lei nº 6.705, de 2006, a contrapartida financeira poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) desde que as vagas estejam disponibilizadas em terreno não contíguo, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação objeto da regularização, e que esteja vinculado à mesma no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no Certificado de Conclusão.

Art. 17. Esta Lei não se aplica a regularização de parcelamento do solo.

Art. 18. Esta Lei se aplica aos processos em tramitação.

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

Art. 20. Ficam revogadas as Leis nº 8.220, de 10 de fevereiro de 2012, 8.416, de 07 de março de 2013, e 8.802, de 17 de março de 2015.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 10 de agosto de 2015.

Luciano Santos Rezende
Prefeito Municipal

Ref.Proc.5076819/15