

## REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PREFEITURA DE CARIACICA

### Como abrir, acompanhar e fazer a regularização de uma edificação em Cariacica?

Se você construiu uma casa, sobrado, prédio ou qualquer tipo de edificação sem pedir autorização à prefeitura, ou se começou a obra com projeto aprovado, mas fez mudanças depois, agora pode regularizar tudo isso por meio da Lei nº 6.635/2024, que é a nova lei de regularização do município de Cariacica.

O objetivo é colocar sua construção em dia com as regras da cidade, pagar uma taxa e receber documentos oficiais que provam que sua edificação está regular.

---

#### ✔ **Passo 1: Acesse o sistema correto**

Tudo começa no site oficial:

☞ <https://cariacica.aprovalegal.com.br>

Esse sistema se chama Aprova Legal – é onde você vai protocolar (abrir) o processo, enviar os documentos, acompanhar o andamento e receber as respostas da prefeitura.

💡 Dica: Guarde bem seu login e senha. Você vai precisar várias vezes.

---

#### ✔ **Passo 2: Quem precisa se cadastrar?**

Duas pessoas:

- O proprietário (dono do imóvel)
- O responsável técnico (engenheiro civil ou arquiteto)

Ambos precisam criar conta no Aprova Legal. O profissional vai assinar tecnicamente o projeto e responder pela legalidade da construção.

---

#### ✔ **Passo 3: Quando posso pedir regularização?**

Você pode pedir regularização se sua edificação estiver em uma das situações abaixo:

<b>Edificação concluída</b>	Paredes prontas, cobertura (telhado ou laje), instalações elétricas e hidráulicas funcionando, água e luz ligadas.
<b>Em fase de acabamento</b>	Estrutura principal pronta (paredes e cobertura), mas ainda faltando revestimento, pintura, portas, janelas etc.

⚠ Importante: Se a obra ainda não tem cobertura definitiva, pode ser considerada irregular demais para regularizar agora.

---

#### ✓ Passo 4: Documentos necessários

Abaixo está a lista completa dos papéis que você precisa ter ou gerar. Alguns são seus, outros o engenheiro/arquiteto prepara.

##### ■ Documentos do proprietário

<b>Comprovante de posse ou propriedade do imóvel</b>	Escritura, contrato de compra e venda registrado, ou outros documentos que comprovem que você é o dono (veja detalhes na Lei).
<b>RG ou CPF com foto</b>	Do proprietário ou representante legal.
<b>Procuração (se for outra pessoa movimentar o processo)</b>	Com firma reconhecida em cartório.
<b>Certidão Negativa de Débitos (CND) do imóvel</b>	Prova que não há dívidas com a prefeitura (como IPTU em atraso). Pegue aqui: <a href="https://sistemas.cariacica.es.gov.br">https://sistemas.cariacica.es.gov.br</a>
<b>Certidão Negativa de Débitos do proprietário</b>	Mesmo link acima – mostra se você tem pendências com a prefeitura.
<b>Certidão de Ônus Reais</b>	Emitida no Cartório de Registro de Imóveis. Mostra se há penhoras, hipotecas ou outras restrições. Válida por 30 dias.
<b>Certidão de Tempo de Cadastro Imobiliário</b>	Mostra quando o imóvel foi cadastrado na prefeitura. Tem que ser solicitada ao setor do IPTU na Prefeitura de Cariacica (endereço no final).

##### ■ Documentos técnicos (preparados pelo engenheiro/arquiteto)

<b>Projeto Arquitetônico Simplificado</b>	Desenho atualizado da construção como ela está hoje (não como deveria estar). Deve seguir o modelo da Lei (Anexo II). Inclui planta simplificada, cortes, cobertura, quadro de áreas etc.
<b>Planta de Situação</b>	Localização do imóvel no lote, mostrando distâncias das divisas, calçada, ruas e vizinhos – Planta georreferenciada.
<b>ART/RRT/TRT</b>	Documento emitido pelo CREA/CAU que vincula o profissional ao projeto. São necessários para o levantamento arquitetônico, laudo técnico e responsabilidade pela obra.
<b>Laudo Técnico (dentro da ART/RRT)</b>	O engenheiro ou arquiteto deve declarar que a edificação tem condições de estabilidade, habitabilidade e salubridade (é segura, morável e saudável).
<b>Relatório fotográfico atual</b>	Fotos recentes de todos os lados do imóvel (frente, fundos, laterais). Mostre bem como está a construção.
<b>Alvará do Corpo de Bombeiros (se necessário)</b>	Para edifícios maiores ou com uso coletivo (como prédios comerciais ou residenciais com mais de 2 pavimentos). O responsável técnico informa se é obrigatório.

■ Obs: Se não houver rede de esgoto pública no local, o proprietário precisa comprovar que tem sistema próprio de tratamento de esgoto (como fossa séptica e sumidouro). Caso contrário, será cobrada uma infração.

---

### ✓ **Passo 5: Envie tudo no Aprova Legal**

Após reunir todos os documentos:

1. Faça login no Aprova Legal <https://cariacica.aprovalegal.com.br/>
2. Abra o processo de “Regularização de Edificação”
3. Anexe todos os arquivos (em PDF ou JPG, com boa qualidade, de preferência escaneados)
4. Confirme o envio

O sistema vai gerar um número de protocolo. Guarde esse número!

---

### ✓ **Passo 6: O que acontece depois?**

Depois do envio, a prefeitura analisa seu pedido. O processo tem algumas etapas:

#### 1. Análise documental

- Verificam se você enviou tudo certo.
- Se faltar algo, vão mandar uma exigência técnica (um aviso no sistema).
- Você tem 120 dias para corrigir. Pode pedir uma prorrogação por mais 120 dias, mas só se justificar.

⚠ Se não responder dentro do prazo, o processo é arquivado. Terá que começar tudo de novo.

#### 2. Vistoria técnica

- Um fiscal vai até o imóvel verificar se a construção bate com o projeto enviado.
- Será cobrada uma taxa de vistoria.

↻ Se houver diferença entre o que foi enviado e o que está construído, pode ser preciso corrigir o projeto e pagar nova vistoria.

#### 3. Cálculo da Taxa de Regularização

- Depois da análise, a prefeitura calcula quanto você deve pagar.
- O valor depende de:
  - Tamanho da área construída
  - Quando a obra foi feita (antes ou depois de 2021)
  - Localização (Fator Bairro)
  - Infrações (falta de vagas, recuo, permeabilidade etc.)

✦ Regra importante prevista no Art. 30 da Lei nº 6.635/2024:

Se a construção foi feita após junho de 2021, a contrapartida financeira é cobrada em dobro – a menos que você prove com a Certidão de Tempo de Cadastro ou foto aérea de 2019 que a obra já estava pronta.

---

### ✓ **Passo 7: Pagamento e conclusão**

Quando tudo estiver certo:

- É gerado um boleto chamado DAM (Documento de Arrecadação Municipal) com o valor total.
- Você pode pagar à vista ou parcelar (conforme regras da Prefeitura).
- Após o pagamento, a prefeitura emite os seguintes documentos:
  - Alvará de Aceitação de Obras
  - Certidão Detalhada
  - Licença Retroativa de Regularização
  - Certificado de Aprovação do Projeto (substitui o carimbo antigo)

Esses documentos servem como prova de que sua edificação está regular perante a prefeitura.

---

### ✓ **Impedimentos: Quando NÃO dá para regularizar?**

Mesmo com a lei, há casos em que não é possível regularizar. Por exemplo, se a edificação:

- Estiver em área de risco (definida pela Defesa Civil)
- For construída sobre terreno público ou rodovia federal/estadual
- Estiver em Área de Preservação Permanente (APP) sem autorização
- Tiver processo judicial de interdição ou embargo
- Não cumprir o Plano Diretor Municipal (PDM) e não for elegível para compensação pela COMAE

⚠ Em alguns casos, mesmo com uso proibido hoje, pode-se usar regras antigas (se a obra é anterior ao PDM atual) ou propor compensações urbanísticas.

---

## ✓ Links úteis

 <b>Sistema Aprova Legal</b>	<a href="https://cariacica.aprovalegal.com.br">https://cariacica.aprovalegal.com.br</a>
 <b>Modelos, leis e formulários</b>	<a href="https://drive.google.com/drive/folders/1SIMMBAHllyCzI8RL1skE9Gy3lbhJT2yi">https://drive.google.com/drive/folders/1SIMMBAHllyCzI8RL1skE9Gy3lbhJT2yi</a>
 <b>Emitir CND (IPTU e débitos)</b>	<a href="https://sistemas.cariacica.es.gov.br">https://sistemas.cariacica.es.gov.br</a>
 <b>Informações oficiais da SEMDEC</b>	<a href="https://www.cariacica.es.gov.br/paginas/semdec-projetoseedificacoes">https://www.cariacica.es.gov.br/paginas/semdec-projetoseedificacoes</a>

## ✓ Resumo final – Passo a passo

1. Acesse o [Aprova Legal](#)
2. Cadastre o proprietário e o responsável técnico
3. Reúna todos os documentos exigidos
4. Envie tudo no sistema
5. Aguarde análise e possíveis exigências
6. Agende e pague a vistoria
7. Pague a Taxa de Regularização (via DAM)
8. Receba os documentos finais: Aceitação de Obras, Certidão Detalhada, Certificado de Aprovação

## 📍 Endereço físico para atendimento

Se precisar ir pessoalmente:

Gerência de Aprovação de Projetos e Regularização – GAP/SEMDEC

Av. Alice Coutinho, nº 109 – Vera Cruz, Cariacica – ES

CEP: 29146-785

☎ (27) 3354-5407 ou (27) 3354-5888

✉ [cre.semdec@cariacica.es.gov.br](mailto:cre.semdec@cariacica.es.gov.br)



Horário: 8h às 18h

Entrar em contato em caso de dúvidas.

## ANEXO

Para maiores detalhes, você também pode acessar as informações na página oficial da prefeitura:

<https://www.cariacica.es.gov.br/pagina/ler/190/minha-residencia>

Nossos documento e modelos podem ser acessados via o QR Code:	
Também pode retirar certidões negativas e boletos por este QR Code:	

### Referências

CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA. Lei nº 6.635, de 3 de junho de 2024. *Dispõe sobre as normas e procedimentos para a regularização de edificações no município de Cariacica*. Diário Oficial do Município de Cariacica, Cariacica, ES, 2024. Disponível em: <https://cariacica.legislacaocompilada.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L66352024.html>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. Abertura de aprovação Aprova Legal . [2024]. 1 arquivo PDF. Disponível em: <https://cariacica.aprovalegal.com.br>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. Abertura regularização. [2024]. 1 arquivo PDF. Disponível em: <https://cariacica.aprovalegal.com.br>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. SEMDEC – Projetos e Edificações. [2024]. Disponível em: <https://www.cariacica.es.gov.br/paginas/semdec-projetosedificacoes>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. Aprova Legal – Cariacica. [2024]. Plataforma digital. Disponível em: <https://cariacica.aprovalegal.com.br>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. Google Drive – Documentos, modelos e legislação . [2024]. Conjunto de arquivos digitais. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1SIMMBAHilyCzI8RL1skE9Gy3IbhJT2yi>. Acesso em: 15 maio 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA. Sistema de Serviços Web – CND Municipal. [2024]. Disponível em: <https://sistemas.cariacica.es.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite>. Acesso em: 15 maio 2025.