

**LEI Nº 6.635, DE 03 DE JUNHO DE 2024*****DISPÕE SOBRE AS NORMAS  
E PROCEDIMENTOS PARA A  
REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES NO  
MUNICÍPIO DE CARIACICA.***

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES** aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Ficam estabelecidas as normas e os procedimentos para a regularização de edificações concluídas e habitáveis e as edificações em fase de acabamento que tenham sido construídas sem a devida licença prevista na legislação municipal vigente, mediante pagamento de Taxa de Regularização.

**CAPÍTULO II  
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 2º** Todo proprietário ou possuidor do 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 sejam observadas as normas instituídas por esta Lei.

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

**§ 2º** Entende-se por edificação em fase de acabamento aquela em que a área objeto de regularização esteja com a volumetria concluída, ou seja, cujo fechamento superior definitivo (cobertura/telhado/laje de cobertura) 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 da regularização, mantendo-se, portanto, os índices urbanísticos para a conclusão da edificação, assim reconhecidas por meio de Documento de Responsabilidade Técnica (RRT/ART/TRT) assinados (as) e devidamente quitadas, e após vistoria específica e parecer da Fiscalização de Obras desta Municipalidade.

**§ 3º** Nos casos em que a área objeto de regularização não apresentar as condições exigidas para que se considere como edificação com volumetria concluída, será exigida adequação ou demolição da área irregular para possibilitar a regularização.

**Seção I  
Da Regularização Das Edificações Em Fase De Acabamento**

**Art. 3º** Os processos de regularização das edificações em fase de acabamento somente serão finalizados após conclusão da obra, com emissão dos documentos.

**§ 1º** Para concluir os acabamentos da edificação/obra, o interessado deverá protocolar processo de Licença para Reforma Simples, sem acréscimo de área, informando o número do protocolo do processo de regularização, conforme os procedimentos estabelecidos no Código de Obras.

**§ 2º** A análise do processo de regularização será mantida, sendo condicionada sua conclusão e a emissão de Taxa de Regularização de Edificações à constatação pela fiscalização de obras de que a edificação está concluída e habitável.

## **Seção II**

### **Da Regularização Das Edificações Com Ampliação/Modificação**

**Art. 4º** Para os imóveis irregulares em que houver interesse na ampliação/modificação da edificação, o proprietário poderá requerer que tais edificações sejam objeto de análise de regularização com aprovação de ampliação/modificação, desde que a área regularizada e ampliada obedeça às legislações urbanísticas e edilícias municipais vigentes.

**Parágrafo único.** Nos processos de regularização com ampliação/modificação, a Taxa de Regularização de Edificações deverá ser emitida e paga antes da liberação dos documentos referentes à regularização e da licença de obras para ampliação/modificação.

**Art. 5º** Após a conclusão da obra de ampliação/modificação, serão emitidas documentações finais atualizadas, considerando a ampliação executada, sendo eles: Certidão Detalhada, Aceitação de Obras e Certificado de Aprovação.

**§ 1º** Após o interessado informar conclusão da obra, a fiscalização de obras deverá realizar vistoria para confrontar o projeto ampliação/modificação aprovado com a obra que foi executada.

**§ 2º** Os documentos finais atualizados somente serão emitidos após constatação de que a obra foi executada conforme o projeto.

**§ 3º** Nos casos de obra em desacordo, aplicam-se os procedimentos fiscais do Código de Obras.

**Art. 6º** Os imóveis regulares (que possuem Habite-se e/ou Alvará de Aceitação de Obras) que passaram por ampliações/modificações de forma irregular poderão ser beneficiados por esta lei, desde que atendam os seguintes critérios:

I - Quando houver construção/ampliação de bloco diverso da obra que possua Habite-se, não alterando a edificação já regular, a área anteriormente aprovada será descontada da área a ser regularizada para efeito de cálculo de contrapartida financeira;

II - Quando houver ampliação de bloco diverso da obra que possua Alvará de Aceitação de Obras ou documento equivalente, não alterando a edificação regularizada, a área regular será descontada da área a ser regularizada para efeito de cálculo de contrapartida financeira, desde que essa edificação não tenha sido alterada, mas será cobrada contrapartida financeira em dobro para a área que será regularizada;

III - Quando houver ampliação/alteração da edificação que possua Habite-se, será cobrada contrapartida sobre toda a área a ser regularizada (área aprovada + área acrescida/alterada);

IV - Quando houver ampliação/alteração de edificação que possua Alvará de Aceitação de Obras ou documento equivalente, será cobrada contrapartida em dobro sobre toda a área a ser regularizada (área anteriormente regularizada + área acrescida/alterada).

### **Seção III Dos Requisitos Gerais**

**Art. 7º** Poderão ser regularizadas as edificações concluídas em situação irregular, desde que tenham condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, salubridade, declaradas por profissional competente por meio da emissão de ART/RRT/TRT, conforme especificações definidas na lei e que o uso seja permitido pelo Plano Diretor Municipal - PDM vigente.

**Parágrafo único.** Nos casos em que o uso da edificação não seja permitido pelo Plano Diretor Vigente, deverá ser observado o artigo 14 e seus parágrafos.

**Art. 8º** As condições mínimas de salubridade, habitabilidade e estabilidade, serão comprovados através de laudo técnico descrito no Documento de Responsabilidade Técnica (RRT/ART/TRT) emitidos pelo profissional responsável com descrição conforme exigências da entidade de classe.

**Art. 9º** A regularização de edificação consistirá na aprovação de projeto arquitetônico simplificado, conforme Anexo II e na expedição dos documentos de regularização, que compreendem o Alvará de Aceitação de Obras, a Certidão Detalhada, a Licença Retroativa de Regularização e o Certificado de Aprovação, documento que substitui o projeto carimbado.

**Parágrafo único.** Para conclusão do processo de regularização de edificações, será emitida Taxa de Regularização de Edificações que deverá ser paga para emissão dos documentos do caput.

**Art. 10** Após a emissão dos documentos e conclusão da tramitação do processo junto à Secretaria competente, deverão ser encaminhados à Gerência de Administração de Tributos Imobiliários, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças, a fim de atualização do cadastro imobiliário, os seguintes documentos:

- I - Aceitação de Obras
- II - Certidão Detalhada
- III - Certificado de Aprovação
- IV - Licença Retroativa de Regularização
- V - Certidão de ônus ou o documento de posse anexo;
- VI - Planta de Situação
- VII - Projeto arquitetônico em pdf e dwg
- VIII - Relatório de vistoria fiscal.

IX - Outros documentos anexos ao processo que a Gerência de Administração de Tributos Imobiliários solicitar.

**Art. 11** Os requerimentos de regularização previstos nesta Lei não possuem efeito suspensivo quanto a possíveis ações fiscais existentes, devendo as

mesmas serem cumpridas pelo infrator dentro dos prazos estabelecidos em lei.

### **CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES E IMPEDIMENTOS**

**Art. 12** Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I – marquises avançando sobre o passeio público (calçada) desde que sua projeção esteja afastada no mínimo 30 cm (trinta centímetros) do meio-fio e altura mínima de 3 m (três metros) acima do passeio, e;

II - balanços da edificação avançando sobre o passeio público (calçada) desde que sua projeção esteja limitada ao meio-fio, que não haja interferências com equipamentos urbanos (postes, fiações, etc.) ou com trânsito de veículos e que estejam a uma altura mínima de 3 m (três metros) acima do passeio, e;

III - beirais avançando sobre o passeio público (calçada) no nível da calçada, desde que sua projeção ultrapasse no máximo 30 cm (trinta centímetros) do alinhamento do terreno;

IV - que impliquem em alterações no uso da edificação.

**Art. 13** Serão consideradas como área de projeção toda a área edificada, incluindo a área de beirais, marquises, escadas e rampas.

**§ 1º** As escadas e rampas que vençam desnível de até 1,20 metros não serão computadas como área de projeção.

**§ 2º** Eventual área projetada sobre o passeio público no não será computada como área construída no nível do passeio, porém, sobre ela será cobrada infração conforme artigo 29.

**Art. 14** Para regularização de edificações construídas ou ampliadas irregularmente e regularização da alteração de uso, este deverá ser permitido pelo Plano Diretor Municipal - PDM vigente ou nos seguintes casos:

**§ 1º** Caso a edificação tenha sido construída antes da instituição do PDM vigente e o uso proposto não seja permitido atualmente, mas era permitido pelo PDM anterior, será considerado o zoneamento do PDM anterior e seus regramentos para prosseguir com a regularização da edificação.

**§ 2º** Caso a edificação tenha sido construída após a instituição do PDM vigente e o uso proposto não seja permitido por ele, a COMAE - Comissão Municipal de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá avaliar o impacto urbanístico provocado por esse uso não autorizado, podendo estabelecer uma compensação urbanística para prosseguir com a regularização da edificação e os parâmetros urbanísticos a serem usados como referência para a análise do processo.

**§ 3º** Nos casos em que a COMAE não for favorável à regularização do uso, o processo será indeferido, não cabendo devolução de possíveis taxas já pagas.

**§ 4º** A compensação urbanística a ser estabelecida pela COMAE será calculada com base na [Lei 5728/2017](#) e será somada à Taxa de Regularização de Edificações.

**Art. 15** Poderão ser regularizados um ou mais blocos (edificações autônomas) no mesmo lote.

**§ 1º** Considera-se bloco ou edificação autônoma a edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de compartimentos e instalações de uso privativo e de parcela de terreno de uso comum da edificação, constituindo economia independente;

**§ 2º** No caso de regularização de bloco ou edificação autônoma em que parte já está regularizada, esta deve ser computada para o cálculo dos parâmetros urbanísticos;

**§ 3º** Nos casos de regularização de um bloco em uma edificação que possui mais de um bloco irregular, os demais blocos também devem constar na planta de implantação, com a informação da área de projeção e do número de pavimentos para efeito de informação, não sendo esses considerados para o cálculo de contrapartida financeira.

**Art. 16** Serão indeferidas as situações de regularizações de edificações que:

I - estiverem edificadas, total ou parcialmente, em logradouros ou terrenos públicos, ressalvado o estabelecido no artigo 12, desta Lei;

II - desatenderem a termos de compromisso assinados com a administração pública municipal, ressalvados novos acordos;

III - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação federal, estadual e municipal ou por 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 seja proibido por lei, com exceção das edificações autorizadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal – CMPDC ou aquele que vier a substituí-lo, mediante parecer fundamentado do setor competente, que poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas ou compensatórias aos proprietários;

VII - estiverem situadas 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.

**Art. 17** Para a regularização das edificações, deverá ser apresentado o Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, conforme legislação específica do deste órgão.

**§ 1º** A responsabilidade pela apresentação ou não do Alvará é do responsável técnico, mediante apresentação de declaração de responsabilidade ou documento de consulta respondido pelo Corpo de Bombeiros.

**§ 2º** Em caso de imóveis desocupados, é responsabilidade do proprietário obter o alvará do corpo de bombeiros ao dar uso para o imóvel.

#### **CAPÍTULO IV**

## DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

### Seção I Da Documentação

**Art. 18** O pedido para regularização de edificação deverá ser protocolado no sistema Cariacica Aprova Legal ou outro que vier a substituí-lo, com apresentação dos seguintes documentos:

I - declaração de responsabilidade devidamente preenchido e assinado pelo titular da edificação e responsável técnico conforme suas especificidades (anexo I);

II - documento que comprove a titularidade do imóvel, sendo aceito os seguintes documentos:

a) certidão ônus dentro da validade especificada no documento, obtida no Cartório de Registro Geral de Imóveis em nome do requerente;

b) Caso o imóvel possua registro, mas este ainda não esteja no nome do possuidor:

I - Certidão de ônus válida acompanhada de escritura pública registrada de compra e venda de imóveis;

II - Certidão de ônus válida acompanhada de contrato ou recibo de compra e venda com firmas reconhecidas em cartório;

a) Na ausência de Certidão de ônus com registro do imóvel, a comprovação da posse do imóvel se dará com os seguintes documentos:

I - documento de inexistência de registro emitido pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis e;

II - escritura, contrato / recibo de compra e venda ou comprovante de que resida a mais de 5 (cinco) anos no imóvel (conta de água, energia, IPTU, etc.) e;

III - planta de situação georreferenciada descrevendo dimensões e área do terreno, com memorial descritivo, assinaturas do possuidor e confrontantes de entorno imediato, com firmas reconhecidas em cartório e anuídas pelo setor municipal competente.

IV - ART/TRT/RRT de elaboração do projeto topográfico.

III - Certidão de Tempo de Cadastro;

IV - Planta de Situação do Imóvel;

V - Projeto arquitetônico de Regularização Simplificado, conforme Anexo II;

VI - Documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) referentes ao levantamento arquitetônico e ao laudo de salubridade, habitabilidade e estabilidade;

VII - Comprovação de fornecimento de água e ligação da rede de esgoto pela concessionária que atende ao empreendimento (Conta da Cesan ou Declaração) se houver;

VIII - Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando couber;

IX - Procuração para movimentação do processo por terceiros com reconhecimento de firma;

X - Anuência do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) ou do Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo (DER-ES) e suas concessionárias, quando couber (confrontação de rodovias estaduais, federais e ferrovias, etc.);

XI - Relatório fotográfico atual da edificação a ser regularizada;

XII - Poderão ser solicitados outros documentos necessários para compreensão do processo.

**§ 1º** Caso não seja apresentada a documentação que comprove o fornecimento de água e recolhimento do esgoto pela concessionária, será automaticamente tarifado como infração.

**§ 2º** Nos casos de inexistência de rede pública de coleta de esgoto, o proprietário deverá ter sistema de tratamento de esgoto interno ao lote e, na sua ausência, será cobrada infração.

**§ 3º** Caso sejam identificados documentos com informações inverídicas ou fraudulentas, o processo será indeferido não isentando de possíveis responsabilizações criminais.

**Art. 19** Para os imóveis que não possuam cadastro imobiliário, será necessário requerer a inscrição antes do pedido de regularização.

**Art. 20** Após abertura do processo, o projeto arquitetônico apresentado será submetido à vistoria pela fiscalização de obras com finalidade de verificar se o projeto da edificação apresentado confere com o edificado no local e se está concluída ou em fase de acabamento, com cobrança de taxa de vistoria.

**§ 1º** Nos casos em que forem identificadas divergências entre o projeto arquitetônico apresentado e a edificação, será solicitada correção do projeto e, após apresentação do projeto corrigido, será submetido a nova fiscalização, podendo ser cobrada nova taxa de vistoria.

**§ 2º** O processo somente será submetido a análise técnica após pagamento de taxa referente à(s) vistoria(s).

**Art. 21** 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 conclusivo do analista, parecer favorável da gerência quanto à regularização da edificação e parecer de cálculo quanto às taxas a serem pagas e outros pareceres ou análises que se fizerem necessárias no transcorrer do processo.

**Art. 22** Os documentos constantes do artigo 18 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. 23** 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 processo através de parecer técnico e seu responsável será comunicado para que as falhas sejam sanadas.

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

**§ 2º** Antes do vencimento do prazo, o requerente poderá solicitar no sistema ou por e-mail a prorrogação do prazo por mais 120 (cento e vinte) dias, mediante justificativa, podendo ser aceito ou não.

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

**§ 4º** Caso o processo seja arquivado, não haverá aproveitamento de eventuais taxas pagas para abertura de novo processo.

**Art. 24** Não tendo sido atendidas as solicitações dos 03 (três) primeiros pareceres técnicos por etapa de análise, será cobrada taxa de reanálise para os demais pareceres emitidos equivalente ao valor de 10 (dez) VRTE (valor de referência do tesouro estadual).

**§ 1º** Serão tolerados 03 (três) pareceres técnicos sem cobrança na fase da Análise Documental, e será lançado boleto de cobrança a partir do quarto parecer técnico, sendo necessário o pagamento para emissão do parecer.

**§ 2º** Serão tolerados 03 (três) pareceres técnicos sem cobrança na fase da Análise Técnica, e será lançado boleto de cobrança a partir do quarto parecer técnico, sendo necessário o pagamento para emissão do parecer.

**§ 3º** Se por algum motivo de ordem técnica/operacional alguma taxa para parecer técnico do caput não for cobrada, a cobrança será feita junto à Taxa de Regularização de Edificações.

**Art. 25** Se o registro ou a averbação da certidão de ônus for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade conforme projeto apresentado, poderá ser solicitada retificação do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente a ser requerido pelo interessado.

**§ 1º** Caso o proprietário se negue a promover a retificação do caput e, ao levar à registro, o oficial exigir a retificação do imóvel, será necessária reanálise do processo de regularização, com a apresentação dos projetos com o lote retificado, pagamento de taxa de reanálise e de diferença na Taxa de Regularização de Edificações, se houver.

**§ 2º** Nos casos em que Taxa de Regularização de Edificações da nova análise referente à retificação do lote for menor do que o valor pago, não haverá ressarcimento.

**§ 3º** Caso haja alterações na edificação, deverá ser aberto novo protocolo.

**Art. 26** Nos casos de imóveis construídos entre dois ou mais lotes de matrículas autônomas do mesmo proprietário será exigido o remembramento dos lotes e das inscrições imobiliárias e nos casos de imóveis construídos em parte de uma matrícula, será exigido o desdobro/desmembramento dos lotes e inscrições, ambos procedimentos devem ser realizados a requerimento do interessado, por meio de procedimentos administrativos próprios, para conclusão do processo de regularização de edificações.

**§ 1º** Deverá ser inserido no processo de regularização o número do protocolo do processo de parcelamento do solo (remembramento, visto de confrontações ou desdobro/desmembramento) e a planta apresentada no processo de parcelamento para continuidade da análise de regularização de edificações.

**§ 2º** O processo de regularização de edificações somente será concluído quando o projeto de parcelamento do solo for concluído no setor competente, devendo o terreno em ambos os processos apresentarem as mesmas características (dimensões, áreas, acessos, confrontantes, coordenadas, etc.).

## **Seção II** **Da Taxa de Regularização de Edificações**

**Art. 27** A regularização da edificação dependerá do pagamento, além das taxas previstas no Código Tributário Municipal ([Lei Complementar nº 027/2009](#)), da Taxa de Regularização de Edificações que é composta pela Contrapartida Financeira, cujo valor será aferido em parecer de cálculo efetuado pela Secretaria competente, nos termos estabelecidos nesta Lei, pelas Infrações e por Medidas Compensatórias, se couber, pela Taxa de Alinhamento, Taxa de Certidão Detalhada, Taxa de Aceitação de Obras, Taxa de Certificado de Aprovação do projeto devidamente atualizadas.

**§ 1º** Se por algum motivo de ordem técnica/operacional a(s) taxa(s) de vistoria(s) não forem cobradas após a vistoria fiscal, serão cobradas junto a Taxa de Regularização de Edificações.

**§ 2º** As obras públicas referentes às leis municipais [6002/2019](#) e [6608/2024](#) estão isentas do pagamento das taxas de vistoria e Taxa de Regularização de Edificações.

**Art. 28** O valor da contrapartida financeira será aferido mediante o parecer de cálculo que observará a seguinte fórmula:

$ATC \times Tmc \times Vm^2L \times FB = \text{contrapartida financeira}$   
ATC = Área total construída  
Tmc = Tempo médio de construção (conforme anexo III)  
Vm<sup>2</sup>L = Valor do metro quadrado da licença de construção  
FB = Fator bairro

**Parágrafo único.** O cálculo do valor da contrapartida financeira citado nesta seção será baseado no Código Tributário Municipal vigente e no Anexo III desta lei.

**Art. 29** O valor das infrações será cobrado como acréscimos de porcentagem (%) sobre o valor da contrapartida financeira para as seguintes situações:

I - não conter quantidade de vagas de estacionamento de automóveis, motos nos casos que couber, carga e descarga e embarque e desembarque que atenda o código de obras e o PDM - acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

II - não conter afastamentos mínimos - acréscimo de 10 (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

III - ultrapassar o coeficiente de aproveitamento definido no PDM vigente - acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

IV – ultrapassar a taxa de ocupação máxima definido no PDM vigente – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

V – não conter taxa de permeabilidade mínima – acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

VI – não atender ao gabarito máximo – acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

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

VIII – não conter abastecimento de água pela concessionária municipal e/ou esgotamento sanitário em local adequado de acordo com legislação municipal (ligação à rede pública ou tratamento interno ao lote na inexistência de rede pública) - acréscimo de 10 (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

IX – houver avanço sobre logradouro público nos casos permitidos pelo artigo 12 –acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor da contrapartida financeira;

**§ 1º** Na hipótese de ocorrência de mais de uma infração, os percentuais referentes às infrações identificadas serão somados.

**§ 2º** Nos casos em que houver cobrança de contrapartida financeira em dobro, o valor das infrações será cobrado sobre a contrapartida inicial calculada.

**§ 3º** Para o cômputo das vagas de estacionamento, não serão consideradas as vagas presas e poderão ser flexibilizadas as regras para faixa de circulação e manobra de acesso às vagas.

**Art. 30** Para as edificações construídas após a publicação da [Lei Complementar 111/2021](#) – Plano Diretor Municipal, o valor da contrapartida financeira será calculado em dobro.

**§ 1º** Caberá ao proprietário ou possuidor do imóvel comprovar através da Certidão de Tempo de Cadastro que a edificação está concluída até a data indicada no caput.

**§ 2º** No caso de a Certidão de Tempo de Cadastro não constar cadastro do imóvel anterior à 2021 ou o cadastro estiver desatualizado, poderá ser substituída por imagem da ortofoto municipal do ano de 2019 que demonstre a edificação existente e coberta igual à edificação atual a ser apresentada pelo interessado, a ser atestada pelo analista municipal responsável.

**§ 3º** Será considerado imóvel existente aquele que a área construída cadastrada informada na Certidão de Tempo de Cadastro apresentar divergência de no máximo 10% para menos da área construída apresentada no projeto a ser regularizado.

**Art. 31** Elaborado o parecer de cálculo da Taxa de Regularização pela Secretaria competente, será emitido o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, que conterà os valores descritos no artigo 27.

**Art. 32** Após parecer favorável e o pagamento das taxas, a edificação será regularizada pelo Município recebendo o Alvará de Aceitação de Obras, a Certidão Detalhada e projeto arquitetônico com validação pelo Certificado de Aprovação do Projeto.

**Art. 33** O valor total da Taxa de Regularização de Edificações a ser pago poderá ser parcelado na forma estabelecida em instrumento normativo municipal em vigor que disponha sobre parcelamento de débito, a ser solicitado junto à Secretaria de Finanças.

**Art. 34** A cobrança das taxas para emissão de licença, certidão detalhada, alvará de aceitação de obras e demais taxas para efeito de regularização da edificação será realizada utilizando os mesmos índices estipulados para projetos novos, conforme legislação vigente.

### **Seção III Das Disposições Finais**

**Art. 35** 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. 36** 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 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e 0,75 (setenta e cinco centímetros) respectivamente, conforme estabelece o Código Civil.

**Art. 37** A emissão da documentação de Aceitação de Obras e Certidão Detalhada não corresponde a título de propriedade do imóvel.

**Art. 38** O Responsável Técnico pela vistoria e laudo de salubridade, habitabilidade e estabilidade se responsabilizará pelo perfeito funcionamento das instalações hidrossanitárias.

**Art. 39** 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. 40** A regularização da edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de que a edificação é acessível.

**Art. 41** Nos processos em tramitação na data de instituição dessa lei, a análise dos documentos e peças técnicas assim como o cálculo da Taxa de Regularização seguirá os requisitos da [Lei nº 6.070/2020](#), garantindo-se ao requerente o enquadramento na nova lei, se lhe for mais favorável, devendo para isso abrir novo protocolo.

**Art. 42** Para as edificações irregulares executadas conforme projeto anteriormente aprovado antes de 2020, a ser constatado por vistoria fiscal, mas que não conseguirem comprovar pagamento de licença de obras ou que a licença tenha ficado paralisada por mais 04 (quatro) anos, poderão ser regularizadas da seguinte forma:

I - Deverá ser anexado projeto arquitetônico de aprovação com os devidos carimbos de aprovação;

II - Deverá ser apresentado Documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) referentes ao laudo de salubridade, habitabilidade e estabilidade.

III - Será realizada vistoria fiscal para confrontação da edificação com o projeto aprovado apresentado com emissão da taxa de vistoria;

IV - Caso a edificação tenha sido executada conforme projeto aprovado, será emitido parecer de cálculo para taxa de regularização após pagamento da taxa de vistoria;

V - Após pagamento da taxa de regularização, serão emitidos os documentos de regularização.

VI - Caso a vistoria fiscal constate que a edificação foi construída em desacordo com o projeto aprovado, será cobrada vistoria fiscal e o processo será indeferido, sendo necessário protocolar processo de regularização convencional no sistema Aprova Legal para regularizar a edificação.

**§ 1º** Nos casos descritos no caput não deverão incidir as infrações a que se refere o artigo 29, exceto os itens VII, VIII e IX.

**§ 2º** Excluem-se da cobrança de infrações as marquises contempladas no arquetônico aprovado.

**Art. 43** As edificações regularizadas pelo município não estão isentas de cumprimento de notificações futuras para adequação de calçadas, ligação de rede de água, esgoto ou águas pluviais.

**Art. 44** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei por Decreto.

**Art. 45** Os casos omissos serão encaminhados à COMAE para avaliação.

**Art. 46** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.


**Art. 47** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a [Lei Municipal nº 6.070, de 12 de maio de 2020](#).

Cariacica/ES, 03 de junho de 2024.

**EUCLÉRIO DE AZEVEDO SAMPAIO JÚNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de Cariacica.

**ANEXO I**

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E MEIO AMBIENTE - SEMDEC GERÊNCIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES	
	<b>DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES</b> LEI 6.070/2020	
Tipo de Projeto: <input type="checkbox"/> Edificação concluída <input type="checkbox"/> Modificação com acréscimo <input type="checkbox"/> Reforma Simples		
Uso/Atividade: _____		
Endereço da Obra: _____		
Inscrição Imobiliária: _____		
<b>DAS RESPONSABILIDADES:</b>		
Na condição de <b>AUTOR DO PROJETO e 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 Aceitação de Obras 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 às sanções legais, entre elas aquelas previstas na Lei nº10.046 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e Decreto-Lei nº2.848 de 07 de dezembro de 1940 - Código Penal, em especial previsto no artigo 299, Leis nº5.194 de 24 de dezembro de 1966, nº6.496 de 07 de dezembro de 1977 e nº12.378 de 31 de dezembro de 2010, e Lei 5.732 de 13 de janeiro de 2017.		
<b>TITULAR (ES) DO IMÓVEL</b> _____ Nome (s): CPF:	<b>AUTOR DO PROJETO</b> _____ N Nome: Nº Registro Profissional:	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> _____ N Nome: Nº Registro Profissional:
Cariacica, ___ de _____ de _____.		
<b>ANEXO I</b>		

## ANEXO II PROJETO ARQUITETÔNICO DE REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADO

Planta de situação em escala legível, indicando, no que couber:

- a) Identificação do (s) lote (s) com dimensões, áreas e confrontantes, cotas de calçadas e logradouros;

- b) Representação gráfica das ruas e passeios com identificação de interferências tais como: árvores, abrigos de ônibus, hidrantes e postes e cotas;
- c) Representação e identificação de logradouros públicos adjacentes de acordo com o Plano de Organização Territorial – POT;
- d) Orientação magnética ou geométrica;
- e) Áreas com restrição de ocupação tais como: recuos, faixas não edificantes e Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, devidamente dimensionadas;

Planta Baixa dos pavimentos e/ou Planta de Implantação, em escala mínima de 1/100, indicando, no que couber:

- a) Delimitação e dimensões do (s) lote (s);
- b) Referências de nível utilizadas no projeto;
- c) Áreas com restrição de ocupação tais como: recuos, faixas não edificantes e Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, devidamente dimensionadas;
- d) Representação gráfica da calçada, com cotas altimétricas, dimensões e especificações de materiais de faixas de percurso e serviço;
- e) Indicação dos acessos de pedestres e veículos internas ao (s) lote (s);
- f) Áreas de estacionamento de autos com demarcação, quantitativo e dimensões de vagas de acordo com código de obras vigente;
- g) Representação e cotas dos perímetros externos das edificações e projeções dos pavimentos superiores, marquises e beirais;
- h) Cotas de afastamento frontal, lateral e de fundos;
- i) Representação, cotas e áreas dos elementos construtivos projetados sobre o afastamento de frente em conformidade com o Plano Diretor Municipal;
- j) Representação, cotas e metragem quadrada das áreas permeáveis;
- k) Delimitação, identificação e área das unidades privativas;
- l) Delimitação, identificação e dimensionamento de áreas computáveis e não computáveis, em conformidade com o Plano Diretor Municipal;
- m) Indicação de eventuais blocos já regularizados ou daqueles que não sejam objeto da regularização;
- n) Rotas acessíveis de conexão entre acessos e ambientes e equipamentos de uso comum;
- o) Áreas de circulação, com respectivas metragens e pontos de conexão com ambientes e equipamentos de uso comum, tais como os estacionamento, escadas e elevadores e portarias;
- p) Indicação de corte esquemático;

Corte esquemático, em escala mínima de 1/100, indicando no que couber:

- a) Delimitação e cotas dos pavimentos e elementos construídos na cobertura;
- b) Perfil natural do terreno;
- c) Cotas de níveis dos pisos;
- d) Altura dos pavimentos;
- e) Altura da edificação;

Planta de Cobertura, em escala mínima de 1/100, indicando, no que couber:

- a) Delimitação e sentido de inclinação do telhado;
- b) Indicação de corte esquemático;
- c) Cotas totais e parciais;
- d) Projeção da edificação;

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) Área computável;
- g) Coeficiente de aproveitamento - CA;
- h) Taxa de ocupação - TO;
- i) Taxa de permeabilidade - TP;
- j) Quantitativo de unidades e área por tipo de uso;
- k) Número de vagas de estacionamento de autos;
- l) Número de vagas de carga/descarga e embarque/desembarque;

Legenda Padrão, em todas as pranchas, indicando:

- a) Tipo de projeto: Regularização de Edificações, Regularização com ampliação/modificação de área;
- 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;

### ANEXO III

#### TABELA DE TEMPO PARA CÁLCULO DE CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Construções em Geral	Tempo
Até 100,00 m <sup>2</sup>	12 meses
100,01 m <sup>2</sup> - 300,00 m <sup>2</sup>	18 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 500,00 m <sup>2</sup>	24 meses
500,01 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	28 meses
800,01 m <sup>2</sup> - 1.000,00 m <sup>2</sup>	32 meses
Acima de 1.000,00 m <sup>2</sup>	36 meses
Construções de Galpões	Tempo
Até 300,00 m <sup>2</sup>	04 meses
300,01 m <sup>2</sup> - 600,00 m <sup>2</sup>	06 meses
600,01 m <sup>2</sup> - 1.000,00 m <sup>2</sup>	08 meses
1.000,01 m <sup>2</sup> - 1.500,00 m <sup>2</sup>	10 meses
1.500,01 m <sup>2</sup> - 20.000,00 m <sup>2</sup>	12 meses
Acima de 20.000,00 m <sup>2</sup>	15 meses

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