

DECRETO Nº 28.864, DE 31/12/2014.

REGULAMENTA O ART. 328, IV e 333, II DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – LEI Nº3.143/2008 E DISPÕE SOBRE AS CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE ARACRUZ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E NOS TERMOS DA LEI Nº 2.994, DE 15/02/2007 E LEI Nº. 3.531, DE 13/12/2011.

**Art. 1º** As construções edificadas ou inacabadas, sem a devida licença prevista na legislação municipal vigente poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da estrutura física.

Parágrafo único. As edificações inacabadas só poderão sofrer modificações ou ampliações, se estiverem de acordo com o disposto na Lei Nº 3.143/2008 - Plano Diretor Municipal.

**Art. 2º** Serão passíveis de regularização, as edificações cujas estruturas estejam concluídas até a data de 31 de dezembro de 2014, assim reconhecidas por meio de fotos, levantamento cadastral componente do banco de dados da Prefeitura de Aracruz e/ou com base nos documentos que comprovem.

Parágrafo único. O requerimento para regularização das edificações não possui efeito suspensivo quanto às ações fiscais eventualmente existentes.

**Art. 3º** A regularização de edificação consistirá na aprovação de Projetos Arquitetônicos e na expedição dos documentos: Alvará de Regularização da Edificação, Certidão Detalhada, Certidão de Habite-se do imóvel e Certidão de Habite-se Sanitário, no caso de edificações já concluídas.

Parágrafo único. No caso de edificações inacabadas, que possuem as estruturas concluídas até a data prevista no Art. 2º, a regularização de edificação consistirá na aprovação de Projetos Arquitetônicos, emissão de alvará para a conclusão da obra e posterior expedição dos documentos: Alvará de Regularização da Edificação, Certidão Detalhada, Certidão de Habite-se do imóvel e Certidão de Habite-se Sanitário.

**Art. 4º** Para a regularização de edificação, o interessado deverá protocolar requerimento junto ao Protocolo Geral, dirigido as Secretarias de Obra e Infraestrutura, com os seguintes documentos:

I - formulário de requerimento, no modelo padronizado, devidamente preenchido;

II - projeto arquitetônico (Planta de Situação, Plantas Baixas, Planta de Cobertura, Cortes e Fachadas), retratando fielmente o imóvel edificado e atendendo as condições de apresentação de projeto previstas nas normas técnicas, preliminarmente em 01 (uma) via de papel sulfite para análise e, posteriormente, em 03 (três vias) de papel sulfite.

III - cópia autenticada do documento comprobatório de propriedade do imóvel ou da posse devidamente comprovada, nos termos da legislação vigente.

IV - anotação de responsabilidade técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de profissional devidamente habilitado junto aos respectivos órgãos CREA/CAU, responsável técnico pelos projetos arquitetônicos, devidamente quitada e assinada;

V – laudo técnico elaborado por responsável devidamente habilitado, descrevendo e ilustrando as condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da estrutura física da edificação e sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente quitada e assinada;

VI - cópia da matrícula e do comprovante de ISS do responsável técnico pela regularização da obra junto à Prefeitura de Aracruz

VII - Habite-se Sanitário emitido pela Vigilância Sanitária da Secretaria de Saúde, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente;

VIII - cópia do Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente.

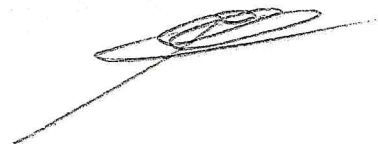
IX - aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando se fizer necessário, conforme legislação vigente;

X - carta de Anuência quanto ao uso e ocupação do solo, emitida pelo órgão competente do Município, exceto para uso residencial unifamiliar e multifamiliar com até 10 (unidades habitacionais).

XI – carta de Anuência do DER / DNIT / ECO 101 / TRANSPETRO e outros órgãos, permitindo a regularização da obra, quando a edificação ou parte da mesma estiver sobre a faixa de domínio destes órgãos;

XII – anotação de responsabilidade técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de profissional devidamente habilitado junto aos respectivos órgãos CREA/CAU, responsável técnico pelos projetos arquitetônicos e pela execução da obra, devidamente quitada e assinada, nos casos de obras inacabadas.

§ 1º Nos projetos arquitetônicos aludidos no inciso II deste artigo será aposto carimbo de aprovação para efeito de regularização da edificação nos termos deste Decreto, contendo a informação de que confere com o existente no local, após vistoria realizada pelo órgão competente do Município;





§ 2º As edificações de uso industrial deverão apresentar, além dos documentos previstos neste artigo, a respectiva Licença Ambiental exigida pela Secretaria de Meio Ambiente - SEMAM, ou documento equivalente emitido por outro órgão ambiental, contendo a informação de que a edificação a ser regularizada atende às exigências da Legislação Ambiental.

**Art. 5º** Serão indeferidos pelo órgão competente do Município, os requerimentos de regularização das edificações que:

I - estiverem situadas em áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por Lei, em parcelamentos irregulares ou clandestinos;

II - já tenham um projeto de regularização aprovado conforme as condições deste decreto e reincidiu no ato de construir irregular.

III - foram construídas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da rede de Alta Tensão da concessionária de energia elétrica do Estado, incluindo as coberturas e as sacadas;

IV - invadirem Áreas de Preservação de Permanente - APP;

VI - estiverem situadas em áreas de risco definidas pelos órgãos competentes;

VI - estiverem identificadas como de interesse de preservação e/ou que tenham sido caracterizadas, arquitetônica, histórica ou culturalmente nos termos do parecer emitido pelo órgão competente do Município, exceto com a autorização do órgão competente;

VII - estiverem localizadas em zonas ou áreas cujo uso para edificar seja proibido em Lei;

VIII - não respeitarem os limites dos passeios e logradouros públicos, existentes ou planejados, com exceção de marquises e balanços previstos no Capítulo VII, Seção IV da Lei Municipal 3.143/2008;

IX - as águas pluviais provenientes de coberturas sejam lançadas para os terrenos vizinhos ou diretamente sobre os passeios públicos.

§ 1º Nos casos do inciso VIII deste artigo será aceita a coleta de águas pluviais por calhas e tubos instalados sob o passeio (calçada), com o lançamento direto na sarjeta da via.

§ 2º Excetua-se dos casos previstos nos inciso IV aqueles que atenderem os critérios e requisitos constantes da Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006.

**Art. 6º** A edificação a ser regularizada terá que apresentar as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade e higiene, devendo:

I - possuir instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em perfeitas condições de funcionamento;

II - possuir paredes acabadas e pintadas quando se tratar de construções de alvenaria;

III - ter no mínimo um banheiro em cada unidade autônoma, com 01 (um) vaso sanitário sifonado, 01 (um) lavatório, 01 (um) chuveiro, e pisos e paredes (até a altura mínima de 1,5 m) revestidos com materiais impermeáveis;

IV - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada (quarto, sala, escritório, loja, entre outros) deverão ter área mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso se o compartimento estiver aberto diretamente para o exterior, entretanto, quando esses compartimentos estiverem voltados para garagem, varandas, alpendres, áreas de serviço e outros compartimentos iluminados e ventilados para o exterior, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso;

V - Os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência não prolongada (banheiro, lavabo, depósito, despensa, cozinha, copa, área de serviço, garagem, entre outros) deverão ter área mínima de 1/12 (um doze avos) da área do piso se o compartimento estiver aberto diretamente para o exterior, entretanto quando esses compartimentos estiverem voltados para garagem, varandas, alpendres, áreas de serviço e outros compartimentos iluminados e ventilados para o exterior, deverão ter iluminação e ventilação com área mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso;

VI - ter a calçada concluída atendendo a acessibilidade conforme normas da ABNT e a Lei Municipal N° 3.513/2011;

§1º Para os lavabos e banheiros que não possuem a área mínima de ventilação, serão aceitos os equipamentos de ventilação mecânica, devidamente instalados, que proporcionem a renovação do ar no compartimento.

§2º As edificações ficam desobrigadas de atender dimensões e áreas mínimas em todos os compartimentos;

§3º As edificações ficam desobrigadas de atender as inclinações máximas estabelecidas nas normas de acessibilidade, quando estiverem localizadas em ruas com inclinação superior a 20%;

**Art. 7º** Em relação aos índices urbanísticos, a edificação a ser regularizada estará desobrigada do atendimento aos afastamentos mínimos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, vagas de estacionamento e gabarito, excetuando-se os casos previstos no art. 5º.

**Art. 8º** As edificações deverão atender a taxa de permeabilidade mínima de 5% (cinco por cento), podendo ser aceito sistema de captação e retenção de águas pluviais conforme estabelecido na Lei N° 3.856/2014.

**Art. 9º** As edificações de uso industrial, comercial, de serviço e de uso misto com área construída de até 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) estão isentas de vagas de estacionamento, entretanto, se a área total da construção a regularizar ultrapassar este limite, o cálculo do número de vagas devera atender no mínimo 50% (cinquenta por cento) do que estabelecem as leis municipais em vigor, considerando a área total da edificação.





§1º Fica liberada a área de todo o afastamento frontal do imóvel para uso como estacionamento, desde que não ocupe o passeio público (calçada).

§2º Nos casos em que não for possível atender ao disposto neste artigo, o Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM poderá ser consultado, para avaliação e isenção do atendimento ao mesmo.

**Art. 10.** Quando nas edificações existirem vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para os limites dos lotes ou áreas de terceiros, em distâncias inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), o proprietário do imóvel em regularização anexará ao processo, a autorização do proprietário do imóvel vizinho, com a firma deste reconhecida em Cartório, permitindo que o vão permaneça aberto, cópia autenticada do documento comprovante de propriedade ou de posse do imóvel limítrofe, conforme previsto no Código Civil Brasileiro.

**Art. 11.** As edificações poderão ser regularizadas quando implicarem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pela Assembléia Geral do Condomínio onde se localiza o imóvel.

**Art. 12.** As adaptações nas edificações, necessárias para o atendimento ao estabelecido neste Decreto, serão executadas após a emissão do Alvará de Licença para a execução das obras.

**Art. 13.** A cobrança das taxas de Aprovação de Projeto Arquitetônico de Regularização, Licença de Execução de Obra, Certidão Detalhada do imóvel e Certidão de Habite-se será feita utilizando os mesmos índices estipulados para a aprovação de projetos novos, conforme legislação vigente.

**Art. 14.** O prazo para a tramitação do processo será de até 180 dias, podendo ser dilatado nos casos em que seja necessário.

**Art. 15.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 31 de Dezembro de 2014.

  
MARCELO DE SOUZA COELHO  
Prefeito Municipal