



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

## LEI Nº 1121/2022

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE NO MUNICÍPIO DE SOORETAMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

### CAPITULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O **Prefeito Municipal de Sooretama**, usando de suas atribuições legais, conforme determina o art.30 da Constituição Federal, Lei Orgânica Municipal e demais normas que regem a matéria, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei estabelece normas, requisitos e procedimentos para a regularização de construções que se encontrem em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal, desde que:

I - Concluídas até a publicação da presente lei;

II - Concluídas posteriormente a data do inciso anterior, desde que comprovadamente estejam com a fundação totalmente concluída.

**Parágrafo único:** Entende-se por edificação concluída aquela que esteja com paredes erguidas e coberta nas datas referidas nos incisos deste artigo.

**Art. 2º.** Para delimitação da data de conclusão da obra objeto da regularização poderá o Município exigir como prova todos os meios legais, inclusive comprovantes de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, registros fotográficos e testemunhas.

**Art. 3º.** O procedimento previsto nesta Lei não possui efeito suspensivo em relação às ações fiscais do Município, devendo haver cumprimento integral de eventuais autuações.

### CAPITULO II

#### DA IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

**Art. 4º.** Não será passível de regularização a edificação que:

I - Estiver localizada em logradouro ou terrenos públicos ou que sobre eles avance;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX: 3273-1282

---

II - Estiver situada em áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

III - Desatender a termos de compromisso assinados com a Administração Pública Municipal;

IV - Estiver situada em área de risco, assim definida pela Defesa Civil Municipal ou Estadual;

V - Estiver despejando as águas da chuva diretamente sobre o logradouro público;

VI - Estiver às margens da Rodovia Federal BR-101 e não apresentar atestado que comprove a anuência da implantação da edificação emitida pelo órgão competente;

VII- Construída a partir da vigência desta, não apresentar autorizações emitidas pelos proprietários ou possuidores vizinhos, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa;

VIII - Construída a partir da vigência desta, possuir balanços ou marquises que infrinjam a altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível de passeio;

IX - Possuir o uso proibido na zona em que estiver localizada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

**Art. 5º.** Quando existir mais de uma edificação no mesmo lote, não será permitido à regularização das mesmas separadamente.

**Art. 6º.** Poderão ser regularizadas edificações que, embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de alvará de localização e funcionamento definitivo, por ato administrativo anterior.

**Art. 7º.** As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como tolerado pela legislação vigente, serão objeto de análise pela equipe técnica do município.

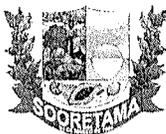
**Art. 8º.** As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.

### CAPITULO III

#### DO PEDIDO E DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

**Art. 9º.** O pedido de regularização da edificação deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Declaração do interessado, responsabilizando-se pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

II - Cópia da guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício em vigor, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação;

III - Cópia do documento que comprove a titularidade do imóvel;

IV - Imóveis construídos a partir da vigência desta lei, projeto arquitetônico da edificação;

V - Anuência do condomínio, quando for o caso;

VI - Imóveis construídos a partir da vigência desta lei, autorização emitida pelo proprietário ou possuidor vizinho, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, quando for o caso;

VII - Imóveis construídos a partir da vigência desta lei, guia de responsabilidade técnica, laudo técnico ou regularização de obra, e autoria.

**Art. 10º.** Além dos documentos exigidos no artigo anterior, quando a regularização for pleiteada por espólio ou por herdeiros, deverá conter:

I - Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro;

II - Cópia do formal de partilha;

III - Cópia do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente ou por Escritura de Inventário.

**Art. 12º.** Requerida à regularização da edificação o proprietário poderá ser notificado para que providencie as alterações necessárias para propiciar a estabilidade, segurança e acessibilidade ao passeio público.

## CAPÍTULO IV

### DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

**Art. 13º.** Para a regularização da edificação será exigida uma contrapartida financeira, que será definida considerando:

I - A gravidade da irregularidade;

II - O custo unitário básico de construção - CUB/m<sup>2</sup>, estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo - SINDUSCON-ES, que será aplicado sobre a totalidade da área irregularmente construída.

**Parágrafo único.** A prestação da contrapartida financeira não exime o contribuinte do pagamento da taxa de protocolo para aprovação de projeto e licença de construção e das multas preexistentes, impostas em virtude do exercício do poder de polícia.

**Art. 14º.** As irregularidades da edificação classificam-se em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

**I - Gravidade I:** não atendimento ao disposto no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações e suas revisões quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da construção e vagas de veículos;

**II - Gravidade II:** não atendimento aos demais índices dispostos no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e suas revisões;

**III - Gravidade III:** não atendimento ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Sooretama, quanto aos elementos da edificação, inclusive pela ausência de licença de construção.

**Art. 15º.** A gravidade da irregularidade define os percentuais aplicados para fins de mensuração da contrapartida financeira da seguinte maneira:

**I - Obras concluídas até a publicação da presente lei:**

- a) Gravidade I: 1,2% (uma vírgula dois por cento)
- b) Gravidade II: 0,8% (zero vírgula oito por cento)
- c) Gravidade III: 0,4% (zero vírgula quatro por cento)

**II - Obras concluídas após a publicação da presente lei:**

- a) Gravidade I: 12% (doze por cento)
- b) Gravidade II: 8% (oito por cento)
- c) Gravidade III: 4% (quatro por cento)

**Parágrafo único:** Para contrapartidas financeiras mensuradas com base no inciso I fica estabelecido o teto máximo de 5.000 (cinco mil) Unidade de Referência do Município de Sooretama - URMS.

**Art. 16º.** A contrapartida financeira poderá ser prestada apenas de forma pecuniária.

**Art. 17º.** Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar.

**Art. 18º.** Quando se tratar de mudança de uso de imóvel beneficiado com aplicação do artigo anterior, a diferença da contrapartida financeira deverá ser paga para a obtenção da aprovação de projeto ou do alvará de localização e funcionamento.

**Art. 19º.** Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pelo PDM e Código de Obras e Edificações 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 alvará de licença e habite-se.

**Art. 20º.** As contrapartidas financeiras de que tratam esta lei serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Municipal, a ser criado por lei específica.

**Art. 21º.** Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira as edificações que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

- I - Possuam relevante interesse público;
- II - Estejam localizadas em Zonas de Interesse Social - ZEIS e possuam uso residencial;
- III - Estejam localizadas nas Zonas de Interesse Social - ZEIS e possuam uso comercial para área total a ser regularizada até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- IV - Sejam de propriedade das Associações de Moradores, Culturais e Esportivas, destinadas à localização de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades, com área total edificada de até 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- V - Sejam 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;
- VI - Que sejam de propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente.

**Parágrafo único.** Todas as penalidades e multas previstas nesta lei, somente se aplicam a construções realizadas a partir da publicação desta lei, incluindo o que se refere a contrapartida financeira.”.

## CAPÍTULO V

### DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - CERC

**Art. 22º.** Fica criada a Comissão Especial de Regularização de Construção - CERC, a ser regulamentada através de Decreto Municipal, com a finalidade de vistoriar, coordenar, executar e julgar os atos necessários de regularização das edificações.

**Parágrafo único:** A comissão será composta pelos seguintes membros:

- I - Diretor do departamento de aprovação de projetos, fiscalização e habite-se;
- II - 01 (um) arquiteto urbanista analista;
- III - 01 (um) agente fiscal;
- IV - 01 (um) engenheiro civil;
- V - 01 (um) técnico da secretaria municipal de meio ambiente e recursos hídricos e naturais; e
- VI - 01 (um) servidor do departamento de administração tributária - DAT;
- VII - 01 (um) secretário.

**Art. 23º.** A Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC emitirá um parecer técnico identificando:

- I - A situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

II - As ações fiscais efetivadas pelo Município;

III - Os valores e a forma da contrapartida financeira.

**Art. 24º.** Após parecer favorável da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo fornecida a aprovação de projeto, licença de construção e alvará de habite-se.

## CAPITULO VI

### DOS RECURSOS

**Art. 25º.** Das decisões da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC caberá recurso diretamente ao Secretário Municipal de Obras, no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da ciência da notificação.

**Parágrafo único:** Somente será admitido recurso que verse sobre a possibilidade ou não da regularização.

**Art. 26º.** O Secretário proferirá a decisão no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, conforme a complexidade do caso.

**Art. 27º.** Em caso de decisão que entenda pela impossibilidade de regularização da edificação nos moldes desta lei, o requerente deverá promover a regularização da edificação observando os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 28º.** Havendo resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis medidas judiciais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário.

**Art. 29º.** Esta lei não se aplica aos casos de regularização do uso e parcelamento do solo urbano.

**Art. 30º.** Esta Lei entra em vigor em na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Prefeitura Municipal de Sooretama, Estado do Espírito Santo, aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro-Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

---

  
**ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI**  
**PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA-ES**

Cerifico e dou fé, que dei publicidade à presente, afixando cópia no quadro de avisos desta municipalidade.

  
**NATALIA MARIN CAMARGO**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO INTERINA**

---