



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**GABINETE DO PREFEITO****MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº 002/2025.**

Linhares-ES, 28 de maio de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminho à consideração dessa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que tem por objetivo a regularização de construções que se encontrem em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

Relato, a seguir, as especificidades e justificativas que respaldam o presente pedido.

A presente proposta busca oferecer uma solução viável e legal para edificações que, embora já existentes e consolidadas, foram realizadas em desconformidade com as normas urbanísticas vigentes, muitas vezes por desconhecimento técnico, alterações posteriores às obras ou por mudanças na legislação.

A regularização dessas construções é fundamental para garantir segurança jurídica aos proprietários, possibilitar a atualização cadastral do município e viabilizar a correta cobrança de tributos. Ressalta-se que a regularização será concedida mediante critérios técnicos e legais específicos, resguardando o interesse coletivo, a segurança das edificações e o respeito ao meio ambiente.

São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas nesta Mensagem.

Diante do exposto, solicito a Vossa Excelência e Dignos Pares apreciarem e aprovarem esta matéria, dando-lhe a tramitação de urgência prevista na Lei Orgânica Municipal.

Ao ensejo, reitero meus protestos de grande estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

**LUCAS SCARAMUSSA**  
Prefeito do Município de Linhares



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 28 DE MAIO DE 2025.**

Dispõe sobre a regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente no Município de Linhares, e dá outras providências.

**CAPÍTULO I****DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**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 desta lei, conforme acervo de imagens aerofotogramétricas;

II - concluídas após a publicação desta lei, conforme acervo de imagens aerofotogramétricas, desde que implantadas em terrenos abrangidos por processos de regularização fundiária urbana, nos termos das Leis Municipais nº 3.910, de 27 de dezembro de 2019, e nº 4.200, de 21 de março de 2024.

Parágrafo único. Entende-se por edificação concluída aquela que esteja a ponto de ser habitada, tendo concluído as etapas de infraestrutura e supraestrutura; elementos de vedação e esquadrias; sistema de cobertura; e instalação de água, esgoto e energia, nas datas referidas nos incisos deste artigo.

**Art. 2º** Para delimitação da data de conclusão da obra do 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

## CAPÍTULO II

## DA IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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

I - extrapolar a altura máxima da edificação, interferindo no cone de aproximação de aeroportos, ou ainda quaisquer outras limitações dessa natureza prevista em legislação especial, salvo quando autorizado pelo órgão competente;

II - estiver localizada em logradouro ou terrenos públicos;

III - estiver situada em áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente, salvo em áreas urbanas consolidadas, devendo haver consulta à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos Naturais (SEMAM) sobre a viabilidade de regularização nestas áreas;

IV - desatender a termos de compromisso assinados com a Administração Pública Municipal;

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

VI - estiver em desacordo com as normas do espaço aéreo do Aeroporto Municipal;

VII - estiver despejando as águas da chuva em locais impróprios, como logradouros e passeios públicos, devendo ser lançado diretamente no sistema de drenagem pluvial, como sarjeta, poços de visita e bocas de lobo;

VIII - estiver às margens das Rodovias Federais e Estaduais, ocupando a faixa de domínio e/ou a faixa *non aedificandi*;

IX- 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;

X - possuir balanços ou marquises que infrinjam a altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível de passeio;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES



XI - 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 permitida a regularização das mesmas separadamente.

**Art. 6º** Poderão ser regularizadas edificações que, embora apresentem parâmetros em desconformidade com a legislação em vigor, tenham realizado alteração do uso, por meio de alvará de localização e funcionamento definitivo, por legislação anterior.

**Art. 7º** As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.

**Art. 8º** Não serão regularizadas as edificações cujo passeio esteja em desacordo com as legislações e normas de acessibilidade.

## CAPÍTULO 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 - requerimento do interessado;
- II – guia de responsabilidade técnica, laudo técnico e vistoria ou regularização de obra e autoria ou similar;
- III - cópia do documento que comprove a titularidade ou a posse do imóvel;
- IV - projeto arquitetônico de acordo com as normas técnicas de desenho, contendo a veracidade das informações, e de acordo com a edificação existente no lote;
- V - anuência do condomínio, quando for o caso;
- VI - autorização emitida pelo proprietário ou possuidor vizinho, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

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 – certidão municipal negativa do responsável técnico; e

VIII – taxas municipais de aprovação de projeto e licença de construção pagas.

**Art. 10.** 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;

II - cópia do formal de partilha; e

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

**Art. 11.** Requerida a regularização da edificação o proprietário poderá ser notificado para que providencie as alterações necessárias para propiciar a estabilidade, segurança, acessibilidade, adequação do passeio público e demais normas municipais.

Parágrafo único. O passeio público será considerado adequado quando, após análise do projeto, houver maioria em votação favorável pelos membros técnicos da CERC previstos no inciso II do artigo 21.

### CAPÍTULO IV

#### DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

**Art. 12.** 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>) disponível do mês, 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES



**§1º** 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.

**§2º** Sobre o cálculo da contrapartida financeira, incidirá o fator de reajuste de 0,5 sobre o custo unitário básico de construção (CUB/m²).

**Art. 13.** As irregularidades da edificação classificam-se em:

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, altura máxima da construção e vagas de veículos;

II - Gravidade II: não atendimento aos demais índices urbanísticos dispostos no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e suas revisões, como área permeável e afastamentos obrigatórios; e

III - Gravidade III: não atendimento ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Linhares, quanto aos elementos da edificação.

**Art. 14.** A gravidade da irregularidade define os percentuais aplicados para fins de mensuração da contrapartida financeira, e esta será calculada com base na relação entre o percentual vinculado à gravidade da irregularidade, CUB do mês, vezes a metragem da edificação, ou seja:  $[Gravidade \times ((0,5 \times CUB) \times m^2)]$ , incidentes da seguinte maneira:

I - concluídas até a publicação desta lei, conforme acervo de imagens aerofotogramétricas;

- a) Gravidade I: 4% (quatro por cento);
- b) Gravidade II: 3% (três por cento); e
- c) Gravidade III: 2% (dois por cento).

II - iniciadas após a publicação desta lei, conforme acervo de imagens aerofotogramétricas, enquadradas no inciso II do artigo 1º desta Lei:

- a) Gravidade I: 8% (oito por cento);
- b) Gravidade II: 6% (seis por cento); e
- c) Gravidade III: 4% (quatro por cento).

**Art. 15.** A contrapartida financeira poderá ser prestada das seguintes formas:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES



I - pecuniariamente; e

II - por meio de doação de bens imóveis urbanos, situados no Município, com valor igual ou superior ao valor da contrapartida prevista no inciso I, precedida de avaliação pelo Poder Público Municipal e devidamente aceita pela Comissão Especial de Regularização de Construções (CERC).

**Art. 16.** Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar.

**Art. 17.** 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. 18.** As contrapartidas financeiras de que tratam esta lei serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Municipal.

**Art. 19.** Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira as edificações que:

I - possuam relevante interesse público;

II - estejam localizadas em Zonas de Interesse Social (ZEIS) ou sejam objeto de Regularização Fundiária, desde que se enquadrem, concomitantemente, aos seguintes requisitos:

- a) possuam uso misto ou residencial com área máxima de 100m<sup>2</sup>;
- b) estejam inscritos no Cadastro Único (CadÚnico); e
- c) apresentarem características construtivas associadas à habitação de baixo padrão, conforme as definições estabelecidas pelo Sinduscon-ES.

Parágrafo único. Edificações residenciais que não correspondam integralmente às definições de baixo padrão do Sinduscon-ES poderão ser enquadradas nesta categoria, desde que atendam aos demais critérios previstos e que sejam classificadas como baixo padrão pela equipe técnica, que deverá atestar a conformidade do enquadramento considerando: a quantidade de cômodos; a metragem da edificação; a tipologia; e os padrões construtivos utilizados."



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

III - estejam localizadas nas Zonas de Interesse Social (ZEIS) e possuam uso comercial para área total a ser regularizada até 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco 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 fim, 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, sendo obrigatória a comprovação de titularidade ou posse deste terreno em nome da instituição religiosa, devendo contar com análise e maioria favorável em votação da comissão;

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

VII - concluídas anteriormente à vigência do Código de Obras, instituído pela Lei Municipal nº 537/1970.

**Art. 20.** As contrapartidas poderão ser parceladas, entretanto a aprovação e a emissão do habite-se serão expedidos somente com a quitação total dos débitos.

## CAPÍTULO V

## DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - CERC

**Art. 21.** 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.

**§1º** A comissão será composta no mínimo por um presidente e os seguintes membros:

I – 01 (um) Presidente, que será o diretor de Departamento de Aprovação e Licenciamento de Edificações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDURB);

II - 05 (cinco) servidores lotados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que possuam aptidão técnica para realização das atividades da CERC, como leitura, análise e interpretação de projetos, vistorias e elaboração de documentos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

§2º Na ausência de servidores efetivos habilitados à ocupação, as vagas previstas no inciso II poderão ser destinadas a servidores não efetivos, sendo estes analistas de projeto com formação em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil, lotados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 22.** 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;
- II - as ações fiscais efetivadas pelo Município; e
- III - os valores e a forma da contrapartida financeira.

**Art. 23.** Após parecer favorável da CERC e o pagamento da contrapartida, a edificação será considerada regular pelo Município, e será fornecido o projeto aprovado, alvará de regularidade da obra e alvará de habite-se, devendo contar com análise e maioria favorável em votação da comissão.

§1º O Presidente da CERC terá direito à gratificação de 500 (quinhentas) URML (Unidade de Referência do Município de Linhares).

§2º Os demais membros da CERC terão direito à gratificação de 400 (quatrocentas) URML (Unidade de Referência do Município de Linhares).

## CAPÍTULO VI

## DOS RECURSOS

**Art. 24.** Das decisões da Comissão Especial de Regularização de Construções (CERC) caberá recurso diretamente ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de até 20 (vinte) dias, contados a partir da ciência da notificação.

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

**Art. 25.** Após o recebimento do recurso, o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano proferirá a decisão no prazo de 10 (dez) dias, prorrogável por igual período, conforme a complexidade do caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES



**Art. 26.** Em caso de decisão que entenda pela impossibilidade de regularização da edificação nos moldes desta lei, o requerente deverá promover a adequação da edificação observando os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** Havendo 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.

**Art. 28.** Esta lei não se aplica aos casos de regularização do parcelamento do solo urbano.

**Art. 29.** Fica revogada a Lei Complementar Municipal nº 97, de 30 de setembro de 2022.

**Art. 30.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

**LUCAS SCARAMUSSA**

Prefeito do Município de Linhares