



## LEI Nº 3.135/2022, DE 27 DE SETEMBRO DE 2022

**“ESTABELECE NORMAS PARA REGULARIZAÇÃO DAS OBRAS CONSTRUÍDAS EM DESACORDO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL, CÓDIGO DE OBRAS E OUTRAS NORMAS QUE TRATAM DOS REQUISITOS PARA EDIFICAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições legais, que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

**Art.1º.** Em Observância ao título VI da Lei Municipal nº 2.362/2006 denominada Plano Diretor Municipal, que trata das Edificações, os projetos apresentados ou as obras iniciadas ou concluídas até 01 de dezembro de 2021, que se encontrem em desacordo com o Plano Diretor do Município, Código de Obras ou outra lei municipal, poderão ser regularizadas, desde que as irregularidades da obra não venham a comprometer a segurança, o sossego e a saúde do proprietário ou da vizinhança.

**Parágrafo único** - Os recuos frontais e os demais afastamentos em desacordo serão tolerados, considerando a localização do imóvel, a importância da rua no sistema viário local e municipal, ruas que tiverem alargamento viário, tempo de construção e a situação de consolidação da via, à critério técnico e com parecer motivado do órgão de planejamento.

**Art.2º.** Na regularização prevista no artigo anterior não estão contempladas as seguintes situações:

- I – Ampliações futuras não compatíveis com a legislação vigente;
- II – Construções nas extremas entre vizinhos com mais de 02 (dois) pavimentos, a critério técnico com o parecer do órgão de Planejamento Urbano;



**III** – Construções edificadas com origem de invasões sobre terrenos públicos ou particulares;

**IV** – Construções sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio de ferrovias, cursos d'água e rodovias;

**V** – Construções em terrenos particulares onde a construção invadiu a faixa de previsão de alargamento viário;

**VI** – Construções embargadas pelo município que apresentem uma ou mais das situações acima;

**VII** – Construções que estejam em discussão judicial, até a decisão final do processo.

**§ 1º.** Nos casos previstos nos incisos III e IV, a regularização efetuar-se-á através de Regularização Fundiária individual ou por meio de Programa de Regularização Fundiária.

**§ 2º.** Nos casos de regularização de obra construída em desacordo com a Legislação vigente, para afins de regularização desta Lei, no caso de obras que desrespeitam o direito de vizinhança estatuído na Lei Civil, antes de proceder à regularização o interessado deverá providenciar as medidas necessárias a suprir as irregularidades que violam os direitos de vizinhança.

**Art.3º.** Para fins desta Lei, regularização de obra existente implica no automático reconhecimento desta, exclusivamente para fins cadastrais e tributários do Município.

**Art.4º.** Para as regularizações baseadas nesta Lei, serão cobradas as taxas administrativas legais, bem como Imposto Sobre Serviço – ISS devido pela regularização da construção, e, ainda:

**Parágrafo único** - Para efeitos desta Lei, todas as obras, residências ou comerciais deverão apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e demais documentação pertinente devendo apresentar projeto arquitetônico elaborado de acordo com o Plano Diretor e demais projetos e documentações pertinentes, não podendo existir nenhum tipo de isenção de tributos para regularização dessas obras.





**Art.5º.** Para efetivação da regularização da obra, além das taxas e ISS, o proprietário deverá recolher MULTA, apresentando o comprovante de recolhimento no ato do protocolo.

**Parágrafo único** – A MULTA prevista no caput deste artigo será lançada mediante aplicação dos seguintes percentuais da Unidade Fiscal do Município – UFM.

- a) Até 80m<sup>2</sup> de área regularizada – 200 VRTEs;
- b) Acima de 80m<sup>2</sup> até 120m<sup>2</sup> de área regularizada – 400 VRTEs;
- c) Acima de 120m<sup>2</sup> até 200m<sup>2</sup> de área regularizada – 700 VRTEs;
- d) Acima de 200m<sup>2</sup> até 300m<sup>2</sup> de área regularizada – 1000 VRTEs;
- e) Acima de 300m<sup>2</sup> de área regularizada – 2500 VRTEs.

**Art.6º.** Os dispositivos de Regularização previstos nesta Lei não afastam e nem tampouco revogam a Legislação vigente no que tange aos requisitos para construção, urbanização, ordenamento, parcelamento de solo urbano, normas de recuo, entre outras congêneres.

**Art.7º.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, aos vinte e sete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois.

Registrada e publicada em 27/09/22

  
**PYETRA DALMONE LAGE PAIXÃO**  
Secretária Municipal de Administração

  
**LASTÊNIO LUIZ CARDOSO**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

***CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO***

*(Publicação Mural – Art. 90, Lei 1380/90 – Emenda 013/2005).*

***PYETRA D. L. PAIXÃO***, Secretária  
Municipal de Administração, por  
nomeação na forma da Lei.

***CERTIFICA***, ter sido afixado, na data infra, no Mural da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu – ES, a Lei 3.135 de 27 de setembro de 2022, que ***“Estabelece normas para regularização das obras construídas em desacordo com o plano diretor municipal, código de obras e outras normas que tratam dos requisitos para edificação, e dá outras providências”***, nos termos do disposto no Art. 90, da Lei Municipal nº 1380, de 05 de abril de 1990 – LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.

*Baixo Guandu (ES), 29 de setembro de 2022.*

***PYETRA D. L. PAIXÃO***  
Secretária Municipal de Administração