



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Maratáizes/ES, 23 de junho de 2025.

MENSAGEM Nº 18/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar em anexo que “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES NO MUNÍCIPIO DE MARATAÍZES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O presente projeto de Lei Complementar apresenta uma política municipal de planejamento projetada para à nova realidade local, se fundamentando em princípios contemporâneos do planejamento urbano, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) (Agenda 2030), a Nova Agenda Urbana (NAU), os indicadores para o Desenvolvimento Sustentável de Comunidades (ABNT NBR ISO 37120), para Cidades Inteligentes (ABNT NBR ISO 37122) e para Cidades Resilientes (ABNT NBR ISO 37123).

Objetivou-se durante a Revisão promover o desenvolvimento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável e acessível, a participação popular no processo de planejamento e gestão da cidade e implementação dos instrumentos legais do planejamento urbano.

Desta forma, restando demonstrada a relevância da proposição, segue para que seja apreciada, discutida e aprovada, pelos Ilustres Vereadores.

ANTÔNIO BITENCOURT

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	
CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	
SEÇÃO I DA LEGITIMAÇÃO	
SEÇÃO II DO ENQUADRAMENTO	
SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO	
SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES E DAS IRREGULARIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO	
SEÇÃO V DAS EDIFICAÇÕES NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO	
CAPÍTULO III DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	
SEÇÃO I DA ISENÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	
CAPÍTULO IV DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES	
CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	
ANEXO I – MODELO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES	
ANEXO II – MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE	
ANEXO III – MODELO DE CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES	

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Esta Lei autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar as construções edificadas anteriormente à data de publicação da Lei que institui a Revisão do Plano Diretor Municipal, [inserir o n.º da Lei da Revisão do PDM], de [inserir dia, mês e ano], e suas respectivas Leis Complementares, sem a anuência prevista na legislação municipal vigente, com exceção dos critérios de acessibilidade exigidos por normativa federal em edificações nas quais haja viabilidade técnica para tal, mediante pagamento de contrapartida financeira referente ao impacto gerado pelo não atendimento aos parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas e edículas municipais, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§1º A existência da edificação até a data de publicação da Revisão do Plano Diretor Municipal, [inserir o n.º da Lei da Revisão do PDM], de [inserir dia, mês e ano], deverá ser comprovada por lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal ou declaração firmada em Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§2º É autorizado ao Município de Maratáizes regularizar as edificações irregulares e clandestinas, através da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, realizadas contrariando a legislação municipal, em área urbana, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, mediante laudo técnico emitido pelo respectivo profissional responsável pela obra e pagamento de medida compensatória referente ao impacto gerado pelo não atendimento aos parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas e edículas municipais.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - Para efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

- I - Construção irregular: correspondente à construção cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II - Construção clandestina: correspondente à construção executada sem prévia autorização do Município, ou seja, projetos aprovados e sem a correspondente licença;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- III - Ampliação irregular: correspondente à ampliação de construção executada sem licença do Município ou realizada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- IV - Obra em estágio avançado de construção: caracteriza-se pelas construções em fase de acabamento e com condições mínimas de habitabilidade, até [inserir a data de aprovação da Lei do PDM e complementares], contendo, obrigatoriamente, paredes levantadas, laje finalizada, instalações hidrossanitárias e elétricas, em condições mínimas de habitabilidade, observando o disposto na legislação municipal;
- V - Obras já iniciadas: caracteriza-se pelas construções que obrigatoriamente possuam sua estrutura concluída, composta por pilares, vigas e lajes, até [inserir a data de aprovação da Lei do PDM e complementares].

Art. 3º - Para a regularização prevista nesta Lei, o Poder Público poderá dispensar ou reduzir as limitações administrativas estabelecidas, registrando-as de forma adequada no Termo de Compromisso e Responsabilidade, conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, firmado com pessoas físicas ou jurídicas, responsáveis pela construção, reformas, com ou sem ampliação de área, que tenham sido executadas com as Leis vigentes relativas ao Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Código de Obras e demais legislações urbanísticas e ambientais pertinentes até [inserir a data de aprovação da Lei do PDM e complementares].

Parágrafo único. Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

SEÇÃO I DA LEGITIMAÇÃO

Art. 4º - São legitimados para requerer a regularização das construções o proprietário, o promissário comprador, o legítimo possuidor ou o representante legal de qualquer um dos legitimados, os quais deverão comprovar sua condição mediante a apresentação de, no mínimo, um dos seguintes documentos, capazes de atestar a posse legítima ou a propriedade do imóvel a ser regularizado nos termos desta Lei, tais como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Escritura pública ou instrumento particular de compra e venda, ou outro documento capaz de comprovar, mesmo que implicitamente, a posse ou sua transferência;
- II - Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos de posse;
- III - Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos hereditários;
- IV - Escritura pública de doação;
- V - Termo de doação expedido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal;
- VI - Contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o requerente e todos os seus antecessores até o proprietário registral, mesmo que o registro seja de maior área.

§1º O Requerente, em qualquer das hipóteses, obrigatoriamente, deverá apresentar documento para comprovação da propriedade ou da posse, acompanhado da respectiva Certidão de Ônus relativo ao imóvel.

§2º Os instrumentos particulares apresentados para fins da comprovação da posse deverão estar, obrigatoriamente, com firmas reconhecidas em Cartório e subscrito por duas testemunhas.

§3º Os documentos apresentados para fins da comprovação da posse deverão atestar a relação obrigacional ou de direito do requerente com o proprietário do imóvel a ser regularizado.

SEÇÃO II DO ENQUADRAMENTO

Art. 5º - Para o devido enquadramento em relação à data de conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar declaração conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo acompanhada de, no mínimo, 02 (dois) dos seguintes documentos:

- I - Certidão de lançamento predial;
- II - Plantas aerofotogramétricas na qual deverá constar a referência à data do voo;
- III - Imagem de satélite datada, incluindo a de sistemas de georreferenciamento virtuais definindo a área e data de conclusão da obra;
- IV - Comprovantes de fornecimento de energia elétrica ou abastecimento de água, ou similares, que vinculem a construção à data relatada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- V - Baixa da ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe do responsável técnico;
- VI - Qualquer documento oficial expedido pela Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal direta, autárquica, fundacional ou Conselhos de Classes profissionais que comprovem a edificação conforme indicada pelo requerente, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;
- VII - Outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a conclusão da obra conforme indicada pelo requerente.

§1º Somente serão aceitos os documentos que tratam os incisos I a VII do presente Artigo, desde que relativo até [inserir a data de aprovação da Lei do PDM e complementares].

§4º Os documentos acima serão analisados pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado sobre a data de conclusão da edificação.

§5º No caso de condomínios, verticais ou horizontais, será de responsabilidade do condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, sendo somente admitida a regularização do empreendimento como um todo, inadmitindo-se a regularização individual de unidades autônomas em condomínios.

Art. 6º - São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovadamente conforme laudo técnico com a respectiva ART ou RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe.

§1º Entende-se por habitabilidade a edificação que atende ao que dispõe o inciso IV do Art. 2º -desta Lei.

§2º São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

§3º As edificações construídas em mais de uma matrícula cartorial poderão ser regularizadas concomitantemente com o remembramento/unificação das áreas.

§4º Para os imóveis inseridos na área urbana que não estejam inscritos no cadastro imobiliário municipal, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo deverá encaminhar o processo ao Cadastro Imobiliário para lançamento da inscrição fiscal no prazo de 30 (trinta) dias.

§5º As edificações passíveis de licenciamento ambiental deverão apresentar, além dos documentos previstos neste Artigo, a respectiva licença ambiental



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou documento equivalente expedido por outro órgão ambiental.

Art. 7º - A regularização de que trata esta Lei dependerá da apresentação, pelo proprietário ou responsável pelo imóvel, dos seguintes documentos mínimos:

- I - Requerimento do interessado conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, contendo:
 - a) Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando exigido, com laudo que comprove as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade.
 - b) Localização por georreferenciamento da construção irregular através de coordenadas UTM;
 - c) Cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
 - d) Cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel, na forma do Art. 4º - desta Lei;
 - e) Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa relativa a débitos de tributos municipais referentes ao imóvel;
 - f) Comprovação de quitação das multas e pendências em relação ao imóvel;
 - g) Certidão negativa ou positiva de ações demolitórias ou execuções fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular;
 - h) Termo de compromisso conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Parágrafo único. A abertura do protocolo referente ao requerimento conforme previsto no inciso I deste Artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes relativas a multas já lançadas em dívida ativa, as quais deverão ser quitadas pelo suposto infrator, independentemente da decisão final relativa à análise do seu pedido.

SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO

Art. 8º - A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação de projeto arquitetônico constando:

- I - Planta de situação;
- II - Planta de localização;
- III - Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- IV - 02 (dois) cortes, longitudinal e transversal, que atravessem os pontos mais representativos da edificação, permitindo sua identificação completa;
- V - Fachada frontal e fundos, sendo a segunda fachada exigível apenas quando se tratar de uma edificação que possua pavimento tipo subsolo;
- VI - Planta de cobertura;
- VII - ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe referente à regularização da obra;
- VIII - Laudo técnico com respectiva ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e acessibilidade da edificação;
- IX - No carimbo de identificação de cada prancha do projeto deverá constar, obrigatoriamente, a informação de que o projeto se trata de uma regularização da edificação conforme o disposto na presente Lei.

§1º Para edificações que não sejam residências unifamiliares, é necessária a apresentação da cópia do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, quando necessário.

§2º Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença previstas nesta Lei.

§3º A representação gráfica do projeto deverá ser realizada nos padrões definidos pelo Código de Obras em vigor e pelas demais disposições da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

§4º As construções para fins de utilização de residências unifamiliares de até 70,00m² (setenta metros quadrados) de estrutura de madeira ou mista de madeira e alvenaria, ficam isentas da apresentação do projeto arquitetônico completo, devendo apresentar ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe, laudo técnico, planta baixa, planta de situação/locação e quadro de áreas.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES E DAS IRREGULARIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º - Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei, as edificações que possuírem irregularidades atreladas aos seguintes parâmetros urbanísticos, entre outras:

- I - Afastamentos;
- II - Taxa de ocupação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- III - Coeficiente de aproveitamento;
- IV - Projeção de sacadas sobre o recuo e/ou passeio público;
- V - Número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior a exigida;
- VI - Altura da edificação e acréscimo de gabarito de altura;
- VII - Regularização de elevadores;
- VIII - Descumprimento das normas previstas no Código de Obras vigente à época da construção do imóvel.

SEÇÃO V **DAS EDIFICAÇÕES NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 10 - Não são passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

- I - Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;
- II - Estejam localizadas em áreas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias estaduais;
- III - Causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural, especialmente quanto à geração de prejuízos em relação à paisagem urbana;
- IV - Estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, em áreas de risco definidas pelos órgãos competentes, salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei;
- V - Estejam construídas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da rede de alta tensão da concessionária de energia elétrica do Estado, incluindo as coberturas e as sacadas;
- VI - Estejam construídas em desacordo ao que determina as regras urbanísticas previstas na Seção VII do Capítulo V do Código Civil Brasileiro;
- VII - Não respeitarem os limites dos passeios e logradouros públicos, existentes ou planejados, com exceção de marquises e balanços da edificação e projeção de telhados, desde que não ultrapassem o limite do passeio e do meio-fio, respeitando o pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), sendo vedada a instalação de pilares, elementos estruturais fixados em área pública, bem como escadas e rampas de acesso ao imóvel, garantindo o respeito ao direito de propriedade do referido imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

VIII - Esteja sob análise judicial em decorrência de conflito relacionado à execução de obras irregulares.

CAPÍTULO III DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 11 - As regularizações, para qualquer tipo de edificação, somente serão efetivadas mediante o pagamento de uma contrapartida financeira estabelecida nesta Lei, salvo os casos de isenção de pagamento previstos na presente norma legal.

Art. 12 - Durante o processo de regularização, caso verificado que a edificação infringe normas municipais, será cobrada contrapartida conforme a gravidade da irregularidade, a título de compensação urbanística, indispensáveis à regularização do imóvel conforme os critérios desta Lei.

§1º A contrapartida conforme a gravidade da irregularidade será cobrada nos seguintes parâmetros:

- I - Gravidade I: em se tratando de não atendimento ao Código de Obras do Município de Maratáizes;
- II - Gravidade II: em se tratando de não atendimento ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei do Plano Diretor do Município de Maratáizes;
- III - Gravidade III: em se tratando de não atendimento ao disposto no Código de Obras, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei do Plano Diretor do Município de Maratáizes.

§2º A contrapartida financeira da irregularidade prevista no §1º deste Artigo será calculada conforme o que dispõe no Artigo 14 desta Lei.

Art. 13 - Os empreendimentos a serem regularizados que exijam Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) estabelecidos em legislação específica, parte integrante do Plano Diretor do Município de Maratáizes, serão objeto de análise do Conselho Municipal da Cidade, que deverá avaliar as medidas compensatórias e mitigatórias propostas pelo requerente do processo de regularização, de acordo com o impacto gerado, mediante a análise prévia do Grupo Técnico Permanente.

Parágrafo único. Caso o EIV de que trata o presente Artigo não permita o cumprimento de todas as medidas compensatórias e mitigatórias previstas, será exigida contrapartida substitutiva correspondente às medidas mitigatórias e compensatórias, adotando-se a gravidade III, com o acréscimo do fator de multiplicação de 10% (dez por cento).

Art. 14 - O cálculo da contrapartida financeira será baseado no tipo de gravidade, no valor venal da edificação fornecido pelo Cadastro Imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Municipal e na área irregular da edificação, conforme indicado pela fórmula abaixo:

$$CF = (VVE/m^2 \times AI \times 0,5) \times Fg$$

Onde:

CF: valor da contrapartida financeira em R\$ (reais);

VVE/m²: valor venal da edificação por m² (metro quadrado);

AI: total de áreas irregulares da edificação a ser regularizada, em m² (metros quadrados), conforme projeto arquitetônico;

Fg: fator de gravidade da irregularidade.

§1º Para fins de aplicação da fórmula acima, o valor venal da edificação será estabelecido pelo Cadastro Imobiliário Municipal.

§2º O fator de gravidade da irregularidade de que trata a fórmula da contrapartida financeira é vinculado ao tipo de gravidade estabelecido no §1º do Artigo 12 da presente Lei e deverá considerar os seguintes valores dentro do cálculo da contrapartida financeira:

- I - Gravidade I: o Fg será de 0,04;
- II - Gravidade II: o Fg será de 0,08;
- III - Gravidade III: o Fg será de 0,12.

§3º O valor recolhido referente ao pagamento de Contrapartida Financeira não isenta o requerente do pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos nem do cumprimento de EIV, quando aplicável.

§4º A responsabilidade pelo cálculo da contrapartida financeira será da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, que deverá apresentar ao requerente a demonstração detalhada do referido cálculo.

Art. 15 - Os recursos auferidos com o valor referente à contrapartida financeira da regularização das edificações serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e deverão ser aplicados nas finalidades previstas pela Lei Federal n.º 10. 257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a saber:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção das áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - Execução de reurbanização de ruas.

SEÇÃO ÚNICA DA ISENÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 16 - Ficam isentas de pagamento da Contrapartida Financeira as edificações:

- I - Que não excedam 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos em qualquer localização;
- II - De relevante interesse público;
- III - Residenciais com qualquer área construída, localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social, previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor do Município de Maratáizes, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal;
- IV - Comerciais ou de uso misto nas Zonas Especiais de Interesse Social, previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor do Município de Maratáizes, ou em lotes originados de programas de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, com área total edificada de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- V - 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 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- VI - De propriedade das instituições públicas municipais, estaduais e federais, destinadas à atividade pública correspondente;
- VII - Que forem identificadas como interesse de preservação pelo patrimônio histórico e cultural pela Lei do Plano Diretor do Município de Maratáizes, ou pelas esferas estadual e federal.

Parágrafo único. As edificações identificadas nos incisos IV e V deste Artigo, caso tenham área superior ao limite estabelecido, a cobrança da contrapartida financeira recairá sobre a parte que exceder os 500,00m² (quinhentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IV DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

Art. 17 - Verificada a regularidade dos documentos apresentados pelo requerente para a regularização da construção, o processo será encaminhado aos fiscais de Obras e Posturas da Prefeitura Municipal de Maratáizes para a realização de vistoria *in loco* do imóvel.

§1º A expedição do Certificado de Regularização de Construções está condicionada à prévia vistoria da Fiscalização de Obras e Posturas do Município de Maratáizes, que, após verificação *in loco*, emitirá parecer técnico, inclusive instruindo o processo com registros fotográficos do imóvel, que servirão para instruir a análise técnica pelo setor responsável.

§2º Não estando o imóvel em conformidade com o projeto apresentado, ou deficiente de alguma informação relevante, deverá o requerente adequá-lo conforme as condições dispostas no Parágrafo Único do Art. 3º - da presente Lei, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da notificação.

§3º A não adequação do projeto no previsto no §2º deste Artigo ou a constatação pela fiscalização municipal de que as informações prestadas pelo requerente ou pelo responsável técnico utilizadas na emissão do Certificado de Regularização de Construção não são verídicas, implicará:

- I - A imediata suspensão do Certificado de Regularização de Construção emitido;
- II - A imediata instauração de procedimento para apuração das responsabilidades das partes;
- III - Na aplicação das penalidades e demais consequências legais nas esferas administrativa, civil e criminal cabíveis.

Art. 18 - Apresentado parecer pela equipe técnica favorável à regularização, comprovado pelo requerente o pagamento da Contrapartida Financeira na forma do Art. 11 - desta Lei, será expedida Certidão de Regularização de Construções pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Maratáizes.

§1º A cobrança das taxas necessárias a regularização da edificação será feita utilizando os mesmos índices estipulados para projetos novos, conforme disposições vigentes.

§2º A Certidão de Regularização de Construções é equivalente à licença para regularização de obra, com taxa calculada nos mesmos parâmetros da Licença de Construção, adotando-se como base a metragem quadrada da área construída de forma irregular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 - A regularização da construção nos termos desta Lei não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art. 20 - Os casos omissos ou conflitantes desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade, que poderá, se entender necessário, realizar Audiência Pública sobre o assunto.

Art. 21 - Esta Lei não se aplica a regularização de parcelamento do solo.

Art. 22 - Esta Lei não se aplica aos processos em tramitação.

Art. 23 - É parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

- I - ANEXO I – MODELO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES;
- II - ANEXO II – MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE;
- III - ANEXO III – MODELO DE CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES.

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Maratáizes, Espírito Santo, de de 2025.

Antônio Bitencourt
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – MODELO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

1.QUALIFICAÇÃO DO REQUERENTE:		
NOME/RAZÃO SOCIAL:		CPF/CNPJ:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:		E-MAIL:
BAIRRO:	CEP:	TELEFONE CELULAR OU FIXO:
ENDEREÇO DA EDIFICAÇÃO:		INSCRIÇÃO DO IMÓVEL (IPTU):
BAIRRO:	CEP:	
PONTO DE REFERÊNCIA:		
2.QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:		
RESPONSÁVEL PELA AUTORIA DO PROJETO:		CREA/CAU:
RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO:		CREA/CAU:
RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:		CREA/CAU:
ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA REGULARIZAÇÃO:		DATA:
ASSINATURA DO REQUERENTE:		DATA:
3.DOCUMENTAÇÃO DO LEGITIMADO CONFORME O ARTIGO 4ª DA LEI MUNICIPAL N.º XXXX/202X		



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

TIPO DE DOCUMENTO A SER UTILIZADO:

- ☐ Escritura pública ou instrumento particular de compra e venda
- ☐ Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos de posse
- ☐ Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos hereditários
- ☐ Escritura pública de doação
- ☐ Termo de doação expedido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal
- ☐ Contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o requerente e o proprietário

4.DOCUMENTAÇÃO ANEXA CONFORME O ARTIGO 5º DA LEI MUNICIPAL N.º XXXX/202X

TIPO DE DOCUMENTO A SER UTILIZADO:

- ☐ Certidão de lançamento predial
- ☐ Plantas aerofotogramétricas na qual deverá constar a referência à data do voo
- ☐ Imagem de satélite datada, incluindo a de sistemas de georreferenciamentos virtuais definindo a área e data de conclusão de obra
- ☐ Comprovantes de fornecimento de energia elétrica ou abastecimento de água, ou similares, que vinculem a construção à data relatada
- ☐ Baixa da ART/RRT ou documento equivalente expedido pelo órgão de classe do responsável técnico
- ☐ Qualquer documento oficial expedido pela Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal direta, autárquica, fundacional ou Conselhos de Classes profissionais que comprovem a edificação conforme indicada pelo requerente, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros
- ☐ Outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a conclusão da obra conforme indicada pelo requerente

5.DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA ANEXA CONFORME O ARTIGO 7º E 8º DA LEI MUNICIPAL N.º XXXX/202X



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando exigido, com laudo que comprove as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade;
- Localização por georreferenciamento da construção irregular através de Coordenadas UTM;
- Cópia da notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;
- Cópias de documentos que indiquem a titularidade do imóvel;
- Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa relativa a débitos de tributos municipais referentes ao imóvel;
- Comprovação de quitação das multas e pendências em relação ao imóvel;
- Certidão negativa ou positiva de ações demolitórias ou execuções fiscais promovidas pelo Município em relação à construção irregular;
- Termo de compromisso conforme Anexo II desta Lei;
- Projeto arquitetônico de acordo com o disposto no Artigo 8 da Lei Municipal de Regularização de Construções, n.º xxxx/202x, parte integrante do Plano Diretor Municipal.

Declaro(amos) que são verdadeiras e completas as informações descritas neste documento são a fiel expressão da verdade sob pena de responder por todas as sanções em lei cabíveis nas esferas administrativa, civil e penal.

Requerente

Responsável técnico pela regularização

Maratáizes, Espírito Santo, [dia, mês e ano].



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II – MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE

TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE

Regularização de Construções

O proprietário, promissário comprador, legítimo possuidor ou representante legal dos legitimados conforme o Artigo 4º da Lei de Regularização de Construções, adiante identificado:

NOME/RAZÃO SOCIAL:		CPF/CNPJ:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:		E-MAIL:
BAIRRO:	CEP:	TELEFONE CELULAR OU FIXO:

Pelo presente Termo de Compromisso e Responsabilidade declaro, sob penas da lei, estar ciente de que o imóvel adiante descrito se encontra em situação irregular ou clandestina, nos Termos da Lei Municipal que disciplina a Regularização de Construções, prevista através do Plano Diretor Municipal do Município de Maratáizes, e que conheço e atendo os requisitos legais e exigidos pelo Município de Maratáizes para a emissão do Certificado de Regularização de Construções, previsto na referida Lei.

ENDEREÇO DA EDIFICAÇÃO:		INSCRIÇÃO DO IMÓVEL (IPTU):
BAIRRO:	CEP:	
PONTO DE REFERÊNCIA:		
RESPONSÁVEL PELA AUTORIA DO PROJETO:		CREA/CAU:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO:	CREA/CAU:
---------------------------------------	-----------

Apresenta as seguintes soluções para as irregularidades descritas no Artigo 9 da Lei de Regularização de Construções:

--

Por fim, estou ciente de que o não atendimento a esses requisitos acarretará o cancelamento do Certificado, sem prejuízo da adoção de medidas administrativas, cíveis e criminais cabíveis:

(Proprietário, promissário comprador, legítimo possuidor ou representante legal dos legitimados)

Maratáizes, Espírito Santo, [dia, mês e ano].



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III – MODELO DE CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

N.º xxxx/202x

VALIDADE: XX/XX/202X

A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Maratáizes, Espírito Santo, com amparo em legislação específica, expede o presente Certificado de Regularização de Construções por estar o imóvel em conformidade com as disposições estabelecidas, suas obras em condições de aproveitamento, conforme laudo técnico e de acordo com os projetos apresentados através do processo n.º xxxx/202x.

PROPRIETÁRIO:		CPF/CNPJ:
ENDEREÇO DA EDIFICAÇÃO:		NÚMERO:
BAIRRO:	CEP:	QUADRA/LOTE:
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:		
CONSELHO:		NÚMERO:
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA:		
CONSELHO:		NÚMERO:
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:		
CONSELHO:		NÚMERO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

NATUREZA DA EDIFICAÇÃO:

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:

ÁREA DE TERRENO (m²):	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²):	ÁREA IRREGULAR (m²):
-----------------------	--------------------------	----------------------

Observações:

Secretário(a) Municipal de Obras e Urbanismo
Prefeitura Municipal de Maratáizes

Maratáizes, Espírito Santo, [dia, mês e ano].