



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO

Estado do Espírito Santo

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2026.

**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA DE
EDIFICAÇÕES – PMRUE, ESTABELECE NORMAS
E PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO
DE EDIFICAÇÕES CONCLUÍDAS EM
DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO
URBANÍSTICA MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Barra de São Francisco, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Urbanística de Edificações – PMRUE, no âmbito do Município de Barra de São Francisco, com o objetivo de regularizar edificações construídas sem licenciamento ou em desconformidade com a legislação urbanística, edilícia e de posturas municipais.

§ 1º A regularização prevista nesta Lei refere-se exclusivamente aos aspectos urbanísticos e edifícios e não se confunde com a regularização fundiária urbana prevista na Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb).

§ 2º Aplicam-se subsidiariamente a Lei Municipal nº 44/1987 (Código de Obras), a Lei Complementar nº 003/2008 (Plano Diretor) e demais normas vigentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO

Estado do Espírito Santo

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

Art. 2º São objetivos do PMRUE:

- I – Integrar as edificações irregulares ao tecido urbano formal;
- II – Garantir condições mínimas de segurança, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;
- III – Receber contrapartidas urbanísticas para investimento em infraestrutura pública;
- IV – Reduzir a informalidade urbana e ampliar a base de arrecadação municipal.

CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 3º São passíveis de regularização as edificações concluídas e em efetivo uso (residencial, comercial, misto ou de serviços) até 31 de dezembro de 2022, ainda que construídas sem alvará de construção ou em desconformidade com os parâmetros urbanísticos municipais.

§ 1º Somente poderão usufruir dos benefícios desta Lei os proprietários ou possuidores de edificações que possuam o sistema estrutural (esqueleto da construção) devidamente concluído e acabado até o prazo previsto no caput deste artigo.

§ 2º Considera-se concluído o sistema estrutural quando a estrutura de concreto, alvenaria estrutural ou metálica estiver integralmente executada, independentemente do acabamento final.

Art. 4º Não serão objeto de regularização:

- I – Edificações em Áreas de Preservação Permanente, faixas de domínio público, áreas de risco ou de inundação;
- II – Construções que comprometam a segurança estrutural ou contra incêndio, salvo com projeto corretivo aprovado;
- III – Edificações destinadas a atividades ilícitas ou que violem gravemente normas ambientais ou de saúde pública;



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO

Estado do Espírito Santo

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

IV – Demais hipóteses definidas em regulamento.

CAPÍTULO III

DO LEVANTAMENTO CADASTRAL E DA NOTIFICAÇÃO

Art. 5º O Município realizará, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da publicação desta Lei, o levantamento cadastral de todos os imóveis passíveis de regularização urbanística.

§ 1º O levantamento será executado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo ou por empresa especializada contratada mediante processo licitatório.

§ 2º O levantamento deverá identificar, no mínimo, a localização, o proprietário ou possuidor, a data aproximada de construção e o tipo de desconformidade urbanística.

Art. 6º Concluído o levantamento, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo notificará os proprietários ou possuidores dos imóveis identificados pessoalmente, por via postal, publicação em Diário Oficial ou edital, concedendo prazo para regularização.

Parágrafo único. A notificação deverá informar expressamente que o procedimento administrativo de regularização urbanística será realizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 7º O requerimento de regularização será protocolado na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, órgão executor do PMRUE.

Art. 8º A emissão de Habite-se, Certificado de Conclusão de Obra ou documento equivalente para qualquer edificação irregular e passível de regularização nos termos



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO

Estado do Espírito Santo

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

desta Lei fica condicionada à sua efetiva regularização e à expedição do Alvará de Regularização Urbanística.

Art. 9º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária terá prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, para analisar o pedido.

CAPÍTULO V

DAS CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

E DA ISENÇÃO PARA BAIXA RENDA

Art. 10 A regularização fica condicionada ao pagamento de Taxa de Regularização e o justo valor, nos termos de decreto regulamentador.

§ 1º Na fixação do justo valor a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária levará em consideração os termos do § 2º, art. 100 da Lei Complementar nº 44, de 27 de novembro de 1987 e alterações solicitando as informações necessárias para seu cálculo aos Órgãos Públicos municipais competentes.

§ 2º Será admitido parcelamento em até 24 parcelas, a ser fixada a parcela em UR (unidade de referência), com desconto de até 25% vinte e cinco por cento) para pagamento à vista ou para imóveis de baixa renda.

§ 3º Fica concedida isenção total do pagamento dos valores previstos no caput para famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas cuja renda familiar total mensal seja igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos vigentes na data do protocolo do requerimento.

§ 4º Para fins de comprovação da condição de baixa renda, o requerente deverá apresentar, no mínimo:

- I – Declaração de renda familiar, sob as penas da lei;
- II – Comprovantes de renda de todos os membros da família que residam no imóvel (contracheques, extratos de benefícios previdenciários, carteira de trabalho, declaração de isento de IR, etc.);



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO

Estado do Espírito Santo

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

III – Cadastro em programas sociais federais, estaduais ou municipais (CadÚnico, Bolsa Família, Benefício de Prestação Continuada – BPC, etc.), quando houver;

IV – Outros documentos que venham a ser exigidos em regulamento.

§ 5º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá realizar diligências, cruzamento de dados com cadastros públicos e visita técnica para verificar a veracidade das informações apresentadas.

§ 6º A falsidade na declaração de renda ou na apresentação de documentos implicará na aplicação de multa administrativa equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do justo valor e encaminhamento para apuração de crime de falsidade ideológica.

Art. 11 Fixa a Taxa de Regularização, a recolher no ato de protocolo, em valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Unidade de Referência – UR.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12 O prazo para adesão ao PMRUE será de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação do decreto regulamentador.

Art. 13 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, definindo especialmente:

I – Procedimentos, formulários e documentos necessários;

II – Procedimentos simplificados para imóveis de interesse social.

Art. 14 As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO **Estado do Espírito Santo**

*Rua Tiradentes – 225 – Bairro Irmãos Fernandes
Barra de São Francisco – ES*

Art. 15 Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário na forma do § 1º, art. 2º da LINDB.

Sala Hugo de Vargas Fortes, 20 de abril de 2026.

EMERSON LIMA

Presidente da Câmara Municipal