

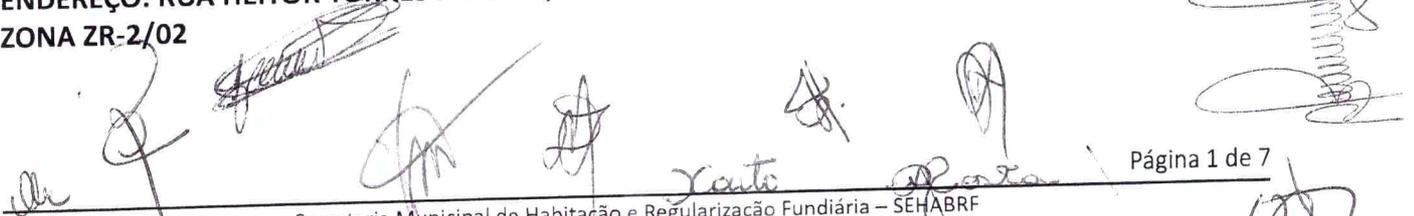
**ATA DE REUNIÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES  
Nº 17/2023**

Ao décimo terceiro (13) dia do mês de setembro (09) de dois mil e vinte e três (2023), às 16:00 (dezesesseis horas), nas dependências da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, na Avenida Ângelo Giuberti, nº 292, Esplanada, Colatina – ES, reuniram-se os membros da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), conforme **Decreto Municipal nº 27.856 de 08 de Março de 2023**, estando presentes: a **Sra. Maria Jorgina da Silva** (SEHABRF), **Sra. Júlia Gava Silva** (SEHABRF), **Sra. Gabriela da Costa Vicente** (SEHABRF), **Sra. Carolina Paulino do Couto** (SEMPAZ), **Dr. Leonardo Barros Souza** (PROCURADORIA), **Sr. Diego Ferreira Macedo** (SEMOB), **Sr. Felipe Dutra Torezani** (SEMOB), **Sr. Robson Fernando Campos** (SEDUMA), **Sr. Allex Bruno Guerra de Carvalho Cardoso** (COMDEC), **Sra. Damares Augusta Munerat** (SEHABRF) membro da comissão através do decreto 28.023 de 18 de abril de 2023, como ouvintes o **Sr. Lucas Bravin** (SEHABRF) e o **Sr. Jonathas Lucas Chicute** (SEMOB). Aberta a reunião pela presidente da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações, deu ciência aos membros que os processos a serem submetidos na reunião, foram analisados pelos Analistas Relatores, informando quanto as irregularidades presentes nas edificações, sendo emitido um Parecer Técnico Conclusivo. Após isso, deu-se iniciada a reunião ordinária para análise dos processos, sendo eles:

**1) PROCESSO: 0019347/2021 e apensos 011852/2015 06087/2018**  
**INTERESSADO: FABIO LUIZ BIGATI**  
**DOCUMENTAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM 2 PAVIMENTOS**  
**ENDEREÇO: RUA PADRE FULGÊNCIO DO MENINO JESUS, Nº 83, BAIRRO HONÓRIO FRAGA - COLATINA**  
**ZONA ZR – 3.**

O requerente, Sr. Fabio Luiz Bigati participou da reunião e informou para a CEPRE que não construiu em desconformidade com o projeto anteriormente aprovado nesta municipalidade em 23/06/2015 conforme processo de nº 11852/2015. Informou também que entende que foi notificado quanto a pequena ampliação que executou em sua residência, e que nesse momento, foi averiguado toda a execução da obra da edificação já aprovada. E foi a partir dessa notificação que o mesmo teve que ingressar com o processo para fins de documentação do imóvel todo, porém, segundo o mesmo, o valor cobrado de contrapartida financeira, neste momento, não tem condições de quitar o DAM emitido. Após relato do requerente, o mesmo se ausentou da reunião e a CEPRE deliberou que será feita uma reanálise do referido processo pelo Analista Relator, em atenção ao projeto aprovado anteriormente e também a possíveis reparações físicas para fins de redução do valor de contrapartida financeira.

**2) PROCESSO: 9925/2023**  
**INTERESSADO: CLOVES VARGAS BRAVIN**  
**DOCUMENTAÇÃO DE UM IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM 2 PAVIMENTOS**  
**ENDEREÇO: RUA HEITOR TORRES PEREIRA, Nº 14, BAIRRO VISTA DA SERRA – COLATINA/ ES**  
**ZONA ZR-2/02**





Apresentado e lido para a Comissão e analisado pelo Corpo Técnico presente. O projeto estava previamente analisado e com parecer técnico do Engenheiro Civil, Sr. Felipe Dutra Torezani. O Sr. Diego Ferreira Macedo, não apresentou objeção quanto ao parecer técnico, encaminhando o processo à reunião da CEPRE, listando as infringências conforme às Leis Nº 5.273/2007, 6.042/2013 e 6.932/2022. O projeto possui irregularidades que determinará o montante da contrapartida financeira que, de acordo com a Lei 6.878/2021, ficam classificadas da seguinte maneira: Gravidade I – Não atendimento ao disposto no Plano Diretor Municipal de Colatina quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação, taxa de ocupação e vagas de veículos Gravidade II – Não atendimento às demais normas do Plano Diretor Municipal de Colatina não referidas no inciso I e Gravidade III – Não atendimento às normas dispostas no Código de Obras do Município de Colatina, no que couber. Sendo as irregularidades existentes:

- **GRAVIDADE I:** Taxa de ocupação e Coeficiente de aproveitamento;
- **GRAVIDADE II:** Afastamento lateral e fundos e taxa de permeabilidade mínima;
- **GRAVIDADE III:** Área mínima.

A contrapartida será aplicada para todas as unidades imobiliárias dos pavimentos da edificação, sejam elas para fins residenciais, comerciais ou demais usos, devendo a SEMFAZ encaminhar ao requerente o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, retornando os autos a SEHABRF após notificação do requerente para continuidade de sua tramitação.

**PENDÊNCIAS:** 01 – Acertos no projeto conforme pré-análise; 02 – Apresentar Laudo de Estabilidade da edificação, com sua respectiva ART datada e assinada; 03 – Apresentar autorização expressa dos vizinhos quanto às aberturas de iluminação e ventilação, conforme modelo em anexo – Lado direito (Identificado como Lote 12); 04 – Executar o recuo do telhado e colocação de calha. 05 - Apresentar pranchas de aprovação de documentação em 04 vias.

- **CALÇADA CIDADÃ:** Apresentar Projeto e relatório fotográfico da calçada executada conforme o projeto.

OBS.: As pranchas de aprovação de documentação em 04 (quatro) vias, só será solicitada após sanadas as pendências supracitadas. Após a Ata de Reunião Ordinária ser assinada por todos os membros presentes na reunião, o requerente e seu responsável técnico serão notificados das deliberações, tendo o prazo de até 20 (vinte) dias úteis para interpor recurso, conforme Art. 19 da Lei Municipal Nº 6.878/2021. E caso ocorra recurso, o referido processo deverá ser novamente submetido a CEPRE. O processo de documentação do imóvel continuará sua tramitação, quando todas as pendências forem sanadas. O mesmo tramitará junto ao Setor de Fiscalização da SEDUMA para informar se houve notificação prévia e/ou auto de infração em desfavor do requerente, caso positivo, a contrapartida a ser cumprida terá um acréscimo de 30%, conforme Art. 14 em seu §7º. O referido processo deverá retornar para a SEHABRF para análise dos Analistas Relatores e encaminhamento ao Cadastro Imobiliário da SEMFAZ para fins de cálculo da contrapartida financeira. Após o cálculo da contrapartida financeira, a SEMFAZ notificará o requerente e também o responsável técnico da emissão do Documento de Arrecadação Municipal – DAM, sendo que mediante o valor a ser cumprido, os mesmos terão o prazo de até 20 (vinte) dias úteis para dar continuidade ao processo, requerer arquivamento ou propor recurso, conforme preconiza o Art. 19 da Lei nº 6.878/2021. Após efetuar o pagamento da contrapartida financeira estabelecida e o requerente ter sanado todas as pendências previstas em ata, o projeto de documentação será



aprovado e será emitido o Certificado de Conclusão de Edificação (Habite-se), caso as pendências previstas em ata não estejam todas sanadas, o referido processo permanecerá no aguardo da SEHABRF.

**3) PROCESSO: 005479/2022**

**INTERESSADO: HENRIQUE BRAVO**

**DOCUMENTAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM 03 PAVIMENTOS**

**ENDEREÇO: AVENIDA BRASIL, N°640, BAIRRO LACÊ, COLATINA-ES.**

**ZONA ZUD-2.**

Reapresentado e lido para a Comissão e analisado pelo Corpo Técnico presente, o processo, havia sido submetido por atas anteriores, sendo encaminhado a SEMAS, memorando com as informações coletadas na visita in loco realizada pela assistente social da SEHABRF, Bianca Tresena Bertolini, em 01/09/2023, a Coordenadora do Cadastro único/ Bolsa Família de Colatina retornou o memorando, informando que a assistente social Renata Fernandes Almeida de Jesus realizou visita a família proprietária do imóvel, esclareceu as dúvidas levantadas e atualizou o cadastro único. Conforme contato telefônico do Sr. Henrique Bravo, o mesmo questionou sobre a retirada da mureta que invade o passeio público alegando que se ocorrer essa demolição, a passagem pelo passeio público oferecerá risco a terceiros e no entorno. A CEPRE deliberou que o projeto deve ser adequado conforme a realidade da edificação, o referido processo será encaminhado a Coordenadoria de Defesa Civil para emissão de Relatório quanto o questionamento do requerente e após essa manifestação, o membro da CEPRE e Procurador Municipal, Dr. Leonardo Barros Souza pediu vistas ao processo para análise e nova manifestação.

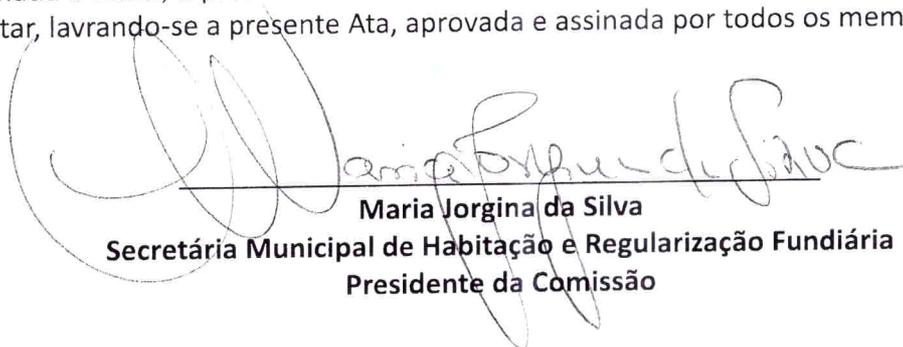
Após análise dos processos, os membros da CEPRE debateram novamente sobre a prorrogação da Lei Municipal 6878/2021, que institui o Programa de Regularização de Edificações e possui validade de 02 anos, tendo como data de vencimento o dia 22 de setembro de 2023. Foi debatido pelos membros a significativa redução da emissão de Certificado de Conclusão de Obras/Habite-se dos processos ingressados nesta municipalidade para fins de documentação dos imóveis, objetos do Programa de Regularização de Edificações, com a apresentação de um gráfico comparativo dos anos de 2021, 2022 e 2023 detalhando o número de processos analisados com emissão de DAM de contrapartida financeira, o número de processos com contrapartida financeira paga e também o número de processos com a contrapartida financeira ainda em débito. Após apresentação destes dados, ainda com a palavra, a Presidente da CEPRE disse estar muito preocupada com o número de processos finalizados no ano de 2023, que foram apenas 7 processos de um montante de 36 processos com contrapartida financeira, restando ainda 29 processos com contrapartida financeira em débito. Acredita que com a atualização da Planta Genérica de Valores no ano de 2023, onde foi atualizado o valor venal dos imóveis, sendo este a base de cálculo da contrapartida financeira dos processos para fins de Regularização de Edificações o número de processos finalizados reduziram significativamente, fazendo a CEPRE uma proposta de prorrogarmos a Lei e também reduzirmos as alíquotas das contrapartidas financeiras, chegando a um total de 2% sendo gravidade I – 1,20%, gravidade II – 0,60% e gravidade III – 0,20% do valor venal, aumentar para 20% o desconto do pagamento à vista, aumentar o prazo do parcelamento da contrapartida financeira para 24 parcelas, reduzir também o valor do acréscimo para 15% quando o munícipe foi autuado e a criação de uma comissão para uma análise mais aprofundada das adequações a serem realizadas na Lei. Com a palavra, o membro e Procurador Municipal, Dr. Leonardo Barros Souza, disse ser contrário a proposta de alteração da Lei do PRE com relação a redução do percentual do valor cobrado da contrapartida financeira, sendo favorável apenas a prorrogação do prazo de vigência

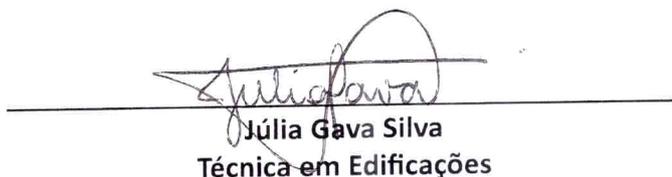


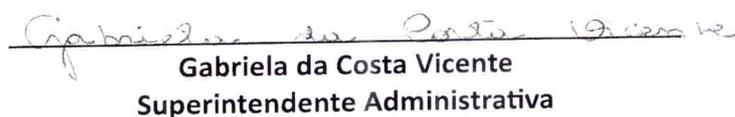
do Programa de Regularização de Edificações. Explicou ser contrário a redução dos percentuais cobrados no valor da contrapartida financeira, pois acredita não ser o momento ainda para firmar um entendimento sólido sobre várias questões que se apresentaram ao longo do tempo da aplicação da Lei do PRE desde que é membro da CEPRE. A primeira questão levantada foi de que pra ele, parece que o Programa de Regularização de Edificações seguiu um caminho que não é o objetivo da Lei que é a reparação física e não pagamento de contrapartida financeira. O PRE é exceção e deve ser tratado como exceção. A reparação física no PRE é a regra e ela deve ser perseguida sempre que for possível tecnicamente a partir de laudo de relatório de análise técnica dos engenheiros que compõe a CEPRE. Reduzir o percentual da contrapartida financeira pode significar um desestímulo ao PRE e mais ainda, um estímulo a continuação de obras irregulares por falta de fiscalização da SEDUMA. Existem problemas com relação a retroatividade da Lei vão ter questionamentos a respeito disso, quem já tem contrapartida calculada vai querer a aplicação do percentual menor, então isso tem que ser discutido de forma mais profunda. Existe problema ou a outra forma de solucionar a questão do valor da contrapartida financeira é pensar a base de cálculo e não o percentual que foi a partir da atualização da PGV que surgiu o problema do pagamento e foi constatada a queda de arrecadação de contrapartida, a arrecadação que é exceção. Existe um problema que foi levantado sobre o critério definidor do que é obra que deve ser analisada pelo PRE ou não, sendo colocada a questão de volumetria, importante para ser discutido. Existe o problema da forma de ingresso de processos no PRE, sobre possíveis irregularidades referentes a isso, indícios de irregularidades, pode ser que tenha problemas na fiscalização da SEDUMA, facilitando ingresso de processos no PRE, isso tem que ser identificado, tem que ser pensado para fins de atualização da Lei conforme nossa experiência na CEPRE. Esses assuntos surgem pois estamos trabalhando e vivenciando a dificuldade da aplicação da Lei e então tem que ser feita uma revisão com base nisso. Além disso, existe um problema referente a forma como é posta a questão para o interessado da contrapartida financeira ou da reparação física, isso tem que ser objeto de uma comunicação mais cuidadosa, outra coisa, a possibilidade do interessado de ter direito ou não de impugnar a análise do Setor de Engenharia competente pelas gravidades, ele tem todo direito de impugnar e dizer que não existe e de apresentar documentação técnica. E o quarto ponto, a dificuldade de verificação da data da obra, já mencionado isso em reuniões anteriores. Esse é um apanhado rápido daquilo que tem que ser discutido num contexto de pensar na alteração da Lei, ou melhor a adequação da Lei para realidade do Município de Colatina. Não sendo contra a prorrogação, ela tem que ser feita, o PRE demonstrou ser um programa importante, mas é totalmente contra a adequação da Lei agora de inopino formalizado nos autos. Com a palavra, a presidente da CEPRE, explicou toda a dificuldade enfrentada na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para a adequação da Lei em 2021, processo este que perdurou de 2018 até Agosto/2021, ocasionando muitas reclamações e atraso nas análises dos processos já ingressados nesta municipalidade, além do aumento de obras a serem regularizadas no Município. Foi proferido um estudo das informações pela comissão que trouxe para a reunião, onde foi relatado, os processos que estão ainda sem finalizar, com DAM calculado, porém não quitado, que os mesmos não devem sofrer com os valores das alíquotas, podendo ser inclusos e serem beneficiados com a possível redução. Foi levantado que o PRE documenta o que já está construído fora dos nossos índices urbanísticos. O membro e Procurador Municipal, Dr. Leonardo Barros Souza, fez a proposta de prorrogar a Lei e permanecendo a sugestão da Presidente da CEPRE da criação de uma comissão para uma análise mais aprofundada das adequações a serem realizadas na Lei. A Presidente da CEPRE enfatizou que em 2023 a redução foi maior que 60% o número de processos com contrapartida financeira calculada em relação ao ano de 2022. A representante da SEMFAZ, Sra. Carolina Paulino do Couto, apresentou uma outra proposta, sendo esta, a prorrogação da Lei, redução para 2% a somatória

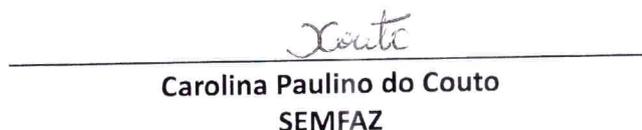
das alíquotas, sendo gravidade I – 1,20%, gravidade II – 0,60% e gravidade III – 0,20% e permanecendo a sugestão da Presidente da CEPRE da criação de uma comissão para uma análise mais aprofundada das adequações a serem realizadas na Lei. A Presidente da CEPRE, suspendeu a proposta inicial das várias reduções para que não impliquem na paralisação das atividades do PRE. Em deliberação, os membros, Dr. Leonardo Barros Souza e Robson Fernando Campos, acolheram a proposta de apenas prorrogar a Lei com a criação da comissão para revisão da mesma e os demais membros presentes entendem ser pertinente que a proposta de prorrogar a Lei, reduzir para 2% a somatória das alíquotas e criação da comissão para revisão da Lei, apenas a Sra. Damares Augusta Munerat que anterior ao momento de deliberação, precisou se ausentar da reunião. Por fim, após deliberação ficou definido que será encaminhada ao Poder Executivo a proposta que permanece a data da construção da edificação em sua volumetria concluída até 21/09/2021, que altera o Art. 13 da Lei 6.878/2021 passando os percentuais das gravidades para gravidade I – 1,20%, gravidade II – 0,60% e gravidade III – 0,20%, sendo que os valores alcançarão os processos protocolados em tramitação ainda não finalizados, considerando os processos não finalizados, os processos ainda não quitados a contrapartida financeira e a criação da comissão para revisão da Lei.

Sem mais nada a tratar, a presidente encerrou a reunião às 19:00 (dezoito horas) e sem mais nada a acrescentar, lavrando-se a presente Ata, aprovada e assinada por todos os membros presentes

  
\_\_\_\_\_  
**Maria Jorgina da Silva**  
Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária  
Presidente da Comissão

  
\_\_\_\_\_  
**Júlia Gava Silva**  
Técnica em Edificações

  
\_\_\_\_\_  
**Gabriela da Costa Vicente**  
Superintendente Administrativa

  
\_\_\_\_\_  
**Carolina Paulino do Couto**  
SEMFAZ



**Felipe Dutra Torezani**  
Engenheiro Civil – SEMOB

**Leonardo Barros Souza**  
Procurador Municipal – PGM

**Diego Ferreira Macedo**  
Engenheiro Civil – SEMOB

**Robson Fernando Campos**  
Desenhista Técnico – SEDUMA

**Damares Augusta Munerat**  
Superintendente de Habitação

**Alex Bruno Guerra de Carvalho Cardoso**  
COMDEC

**Lucas Bravin**



**Assistente Administrativo SEHABRF – Ouvinte**

---

**Jonathas Lucas Chicute**  
**Superintendente de Engenharia e Projetos – SEMOB – Ouvinte**



