



ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

Lei nº 1.180, de 07 de março de 2017.

Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Marechal Deodoro e adota outras providências.

O **Prefeito do Município de Marechal Deodoro**, Estado de Alagoas, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. O Poder Executivo Municipal poderá promover a regularização, no prazo previsto nesta Lei, das edificações realizadas em desconformidade com as diretrizes normativas que disciplinam o uso e a ocupação do solo, asobras e as edificações, ou ainda aquelas desprovidas de aprovação e/ou licenciamento do projeto.

§ 1º. Será adotado expediente específico para os fins colimados nesta Lei, a ser definido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, podendo ser cobradas taxas e contrapartidas financeiras nesse sentido.

§ 2º. As edificações irregulares, para enquadramento nos termos desta Lei, deverão estar concluídas quando do início do processo de regularização, e apresentarem condições mínimas de:

- a) segurança de uso;
- b) estabilidade;
- c) higiene;
- d) habitabilidade;
- e) salubridade.



ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

§ 3º. O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas no dispositivo anterior, bem como obras de acessibilidade, conforme as normas pertinentes.

§ 4º. Para a execução das obras referidas no § 3º deste artigo, superadas as exigências técnicas feitas, será concedido prazo máximo de até 03 (três) meses, prorrogável por mais 03 (três) meses, a critério da Comissão Especial instituída nos termos do artigo 16, desta Lei, contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo interessado.

§ 5º. Os pedidos de regularização deverão ser realizados junto à Prefeitura no prazo de 03 (três) meses, prorrogável por mais 03 (três) meses, contado da publicação desta Lei.

Art. 2º. As seguintes construções serão regularizáveis, desde que não situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município e não estejam em faixa de domínio de rodovias Estaduais e Federais:

I – edificações destinadas às residências unifamiliares e multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas neles executados;

II – edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos neles executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, observados o disposto na Lei Municipal nº 612, de 04 de julho de 1994.

Art. 3º. Não poderão se habilitar à regularização prevista nesta Lei as construções que:



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

I – estejam construídas nas faixas não edificáveis junto às áreas de preservação permanente (APP), de represas, lagos, lagoas, rios e córregos, áreas de proteção ambiental, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, faixas não edificantes que estejam em processo de desapropriação, linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

II – não obedeceram à altura máxima permitida na zona ao qual esta inserida, de acordo com o Quadro 3, Anexo I, do Plano Diretor;

III – estejam edificadas sobre logradouros, terrenos públicos e faixas destinadas a alargamentos das vias públicas ou que avancem sobre eles;

IV – não atendem às leis, decretos e suas alterações sobre acessibilidade;

V – estejam situadas em área de risco, tais como, margens de rios sujeitos à inundação; áreas de alta declividade, entendidas como aquelas com declividade igual ou maior que 30% (trinta por cento); encostas ou topo de morros, com risco de desmoronamento ou deslizamento de terra; áreas contaminadas por resíduos tóxicos, etc;

VI – no caso de construções multifamiliares, edificações verticais com altura superior a 30% (trinta por cento) do limite permitido pela norma vigente.

Art. 4º. As edificações bem como os acréscimos e as reformas nelas executados, que se enquadram nas especificações abaixo, poderão ser passíveis de regularização, mediante aprovação por Comissão Especial a ser instituída na forma do artigo 16 desta Lei, mesmo:

I – que não atendam o recuo viário determinado pelo Município;

II – quando localizadas em áreas sobre coletores pluviais e adutoras;

III – quando localizados sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados;

IV – outros casos de interesse público e social não enumerados acima.



ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

CAPÍTULO II **DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

Art. 5º. No protocolo do pedido de regularização, será cobrada taxa de expediente, prevista no artigo 282 e ss. do Código Tributário Municipal.

Art. 6º. Nas edificações irregulares que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago será o somatório das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto, licenciamento para construção e carta de habite-se, incidindo sobre a área objeto de regularização.

Parágrafo Único. As edificações com menos de 40,00 m² (quarenta metros quadrados) estão isentas do pagamento da contrapartida financeira de que trata esta Lei.

Art. 7º. Nas edificações irregulares que não obedecerem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será o estabelecido no artigo 6º, desta Lei, para a área que obedece aos índices e será acrescido de um fator multiplicativo de acordo com o tipo e tamanho do imóvel, conforme os critérios abaixo:

Fórmula de Cálculo:

Contrapartida Financeira = taxas cobradas em condições regulares x fator multiplicativo

I – nas edificações unifamiliares de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 60,00 m ²	0,0
b) de 60,01 a 100,00m ²	2,0
c) de 100,01 a 200,00m ²	2,2
d) de 200,01 a 400,00 m ²	2,5
e) acima de 400,01m ²	3,0

Jr

ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

II – Nas edificações multifamiliares de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 200,00m ²	2,0
b) de 200,00 a 400,00m ²	2,2
c) de 400,00 a 600,00m ²	2,4
d) de 600,00 a 1000,00m ²	2,8
e) acima de 1.000,01m ²	3,0

III – Nas edificações de uso comercial de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 50,00 m ²	2,0
b) de 50,01 a 100,00m ²	2,2
c) de 100,01 a 200,00m ²	2,4
d) de 200,01 a 400,00 m ²	2,8
e) acima de 400,01m ²	3,0

IV – Nas edificações de uso industrial de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 200,00m ²	2,0
b) de 200,00 a 400,00m ²	2,2
c) de 400,00 a 600,00m ²	2,4
d) de 600,00 a 1000,00m ²	2,8
e) acima de 1.000,01m ²	3,0

V – Nas edificações especiais de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 40,00 m ²	2,0
b) de 40,01 a 100,00m ²	2,2
c) de 100,01 a 200,00m ²	2,4
d) de 200,01 a 400,00 m ²	2,8
e) acima de 400,01m ²	3,0

Parágrafo Único. Para as edificações de uso misto, comercial e residencial, serão cobrados cumulativamente valores correspondentes a cada modalidade conforme os itens I, II e III deste artigo.





ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

CAPÍTULO III **DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 8º. Para a regularização de edificações unifamiliares que não tenham piso superior, de até 100,00 m² (cem metros quadrados), será necessária a seguinte documentação:

I – requerimento padrão;

II – documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;

III – planta de situação e localização (escalas 1:500 e 1:200, respectivamente) contendo a planilha de controle de áreas;

IV – laudo técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída;

V – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT).

Art. 9º. Para a regularização edificações unifamiliares que tenham piso superior ou mais de 100,00 m² (cem metros quadrados) e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação:

I – requerimento padrão;

II – documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;

III – laudo técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída;

IV – levantamento arquitetônico, constando as plantas de situação/localização ebaixa, os cortes transversal e longitudinal e fachadas, devendo ainda na planta de situação/localização constar a planilha de controle de áreas em 02 vias;

Jr



ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

V – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT);

VI – alvará de prevenção e proteção contra incêndio (APPCI), quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, indústria emultifamiliar;

VII – laudo de acessibilidade elaborado pelo responsável técnico acompanhado de ART ou RRT, atestando que a edificação atende às condições mínimas da legislação sobre o assunto, para edificações construídas anteriormente à edição das normas de acessibilidade.

§ 1º. Para os processos que necessitem da aprovação de plano de prevenção de combate a incêndio (PPCI), o Município emitirá certidão de tramitação do processo de regularização, para fins de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 2º. A Carta de Habite-se ou Certidão de Regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do competente alvará de prevenção e proteção contra incêndio (APPCI).

Art. 10. As edificações que possuem esquadrias a uma distância igual ou inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da planta de situação e localização com as assinaturas, com firmas reconhecidas, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.

Parágrafo Único. Os projetos cujos compartimentos da construção irregular, bem como poços de iluminação e ventilação com áreas inferiores à mínima exigida poderão ser aprovados desde que a diferença não ultrapasse a 30% (trinta por cento).

Art. 11. Aqueles que derem entrada em processos por usucapião no prazo previsto nesta Lei poderão se utilizar de seus benefícios quando do final do processo, caracterizado pelo trânsito em julgado de decisão definitiva.



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

Parágrafo Único. No caso previsto no *caput*, serão observados o fator multiplicativo e as taxas da época da regularização, devendo ser pagas na data da emissão do “Habite-se”.

Art. 12. As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os demais requisitos legais.

Art. 13. Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou de interesse patrimonial, assim como as localizadas na ZEIP 1 E ZEIP 2 ou no entorno de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE INSTITUIÇÕES SEM FINS LUCRATIVOS

Art. 14. Pelo valor social das atividades que desenvolvem, fica permitido ao Poder Executivo Municipal flexibilizar os parâmetros urbanísticos e proceder a critério da Comissão Especial a regularização de construções ou reformas em imóveis pertencentes às instituições sem fins lucrativos, desde que para atender aos seus objetivos essenciais.

§ 1º. As entidades referidas no *caput* deste artigo estarão isentas da aplicação do fator multiplicativo de que trata a presente Lei, ficando, porém, sujeitas ao pagamento das taxas e emolumentos previstos para a aprovação dos projetos.

§ 2º. Para requerer tal regularização, as Instituições deverão apresentar, além da documentação prevista nesta Lei, justificativa especial para cada item irregular, demonstrando o interesse social no empreendimento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

Art. 15.A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou a permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 16.Fica criada a CEPRE – Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, composta por 05 (cinco) membros a serem designados pelo Prefeito Municipal, sendo:

I – um pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano;

II – um pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III – um pela Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito;

IV – um pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura;

V – um pela Procuradoria.

§ 1º.O Corpo de Bombeiros poderá participar e acompanhar os trabalhos da CEPRE.

§ 2º.Os membros da CEPRE mencionados no *caput* deste artigo serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 17.Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações – CEPRE

Parágrafo Único. A CEPRE também funcionará como órgão revisor dos posicionamentos dos órgãos técnicos, quando se pronunciarem sobre a matéria desta Lei, mediante provocação do interessado.



ESTADO DE ALAGOAS
Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro
Gabinete do Prefeito
R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000

Art. 18. Deferida a regularização, será emitida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal a respectiva Certidão de Regularização, que tem os efeitos de um “Habite-se”, desde que quitada a contrapartida financeira, o pagamento das taxas e eventuais impostos e multas.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Marechal Deodoro/AL, 07 de março de 2017.

Cláudio Roberto Ayres da Costa
Prefeito

Certifico que a presente Lei fora afixada no mural da Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro/AL, situada na Rua Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro, Marechal Deodoro/AL, para fins de publicação, conforme determina o art. 37, da Constituição Federal.
Marechal Deodoro/AL, 07 de março de 2017.

José Luciano França de Vasconcelos
Secretário Municipal de Governo