



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 1.229, de 21 de dezembro de 2017.

Dispõe sobre a regularização de edificações e parcelamento do solo 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 ou loteamentos realizados em desconformidade com as diretrizes normativas que disciplinam o uso e a ocupação do solo, as obras e as edificações, ou ainda aquelas desprovidas de aprovação e/ou licenciamento do projeto, desde que se encontrem com 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) de obra efetivada na data de publicação dessa lei.

Parágrafo Único. Para fins da regularização prevista no caput, o interessado deverá protocolar requerimento específico, endereçado à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano - Seplandurb, mencionando o amparo desse diploma legal, com os seguintes elementos:

I - todos os projetos exigidos na legislação municipal vigente, juntamente com projeto demonstrativo do estágio atual da obra, com indicação clara do percentual de realização atingido;

II - exposição de atos municipais almejados, cuja pertinência de expedição será analisada após a visita técnica de servidor do órgão competente ao local da obra.



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. 2º. Somente após a análise do relatório de vistoria técnica e manifestação favorável do Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano será autorizada a expedição dos atos municipais pertinentes à obra e considerados necessários à sua regularização documental, sem prejuízo da aplicação da penalidade de multa pelo período de manutenção de sua irregularidade pelo responsável.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo, superadas as exigências técnicas feitas, será concedido prazo de 06 (seis) meses, prorrogável por igual período, contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo interessado.

§ 4º. Os pedidos de regularização, nos termos do artigo 1º, deverão ser realizados junto à Seplandurb no prazo de 06 (seis) meses, prorrogável por mais 06 (seis) meses, contado da publicação desta Lei.

Art. 3º. 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:

L



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 – 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. 4º. Não poderão se habilitar à regularização prevista nesta Lei as construções que:

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;



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

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

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

4

ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

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

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

II – Nas edificações multifamiliares de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 200,00 m ²	0,0
b) de 200,00 a 400,00 m ²	2,0
c) de 400,00 a 600,00 m ²	2,2
d) de 600,00 a 1000,00 m ²	2,5
e) acima de 1.000,01 m ²	3,0

III – Nas edificações de uso comercial de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 50,00 m ²	0,0
b) de 50,01 a 100,00 m ²	2,0
c) de 100,01 a 200,00 m ²	2,2
d) de 200,01 a 400,00 m ²	2,5
e) acima de 400,01 m ²	3,0

IV – Nas edificações de uso industrial de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 200,00 m ²	0,0
b) de 200,00 a 400,00 m ²	2,0
c) de 400,00 a 600,00 m ²	2,2
d) de 600,00 a 1000,00 m ²	2,5
e) acima de 1.000,01 m ²	3,0

V – Nas edificações especiais de:

Tamanho do imóvel	Fator multiplicativo
a) de 0,00 a 40,00 m ²	0,0
b) de 40,01 a 100,00 m ²	2,0
c) de 100,01 a 200,00 m ²	2,2
d) de 200,01 a 400,00 m ²	2,5
e) acima de 400,01 m ²	3,0



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. 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.

Art. 8º. No caso dos loteamentos irregulares e clandestinos que não obedecerem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Parcelamento do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será o estabelecido conforme abaixo

I - Para loteamentos com até 25 lotes:

- a)** Taxa equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de contrapartida financeira.
- b)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de ruas.
- c)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de calçada.
- d)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de lote mínimo.
- e)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de equipamentos urbanos.
- f)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de área verde.

II - Para loteamentos de 26 a 50 lotes:

- a)** Taxa equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de contrapartida financeira.
- b)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de ruas.
- c)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de calçada.
- d)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de lote mínimo.
- e)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de equipamentos urbanos.
- f)** Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de área verde.

III - Para loteamentos de 51 a 75 lotes:

L



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

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

- a) Taxa equivalente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de contrapartida financeira.
- b) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de ruas.
- c) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de calçada.
- d) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de lote mínimo.
- e) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de equipamentos urbanos.
- f) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de área verde.

IV - Para loteamentos de 76 a 100 lotes:

- a) Taxa equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de contrapartida financeira.
- b) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de ruas.
- c) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de calçada.
- d) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de lote mínimo.
- e) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de equipamentos urbanos.
- f) Acréscimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de área verde.

V - Para loteamentos com mais de 100 lotes:

- a) Taxa equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de contrapartida financeira.
- b) Acréscimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de ruas.
- c) Acréscimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de largura de calçada.
- d) Acréscimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de lote mínimo.
- e) Acréscimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de equipamentos urbanos.

4



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

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

f) Acréscimo de 2.000,00 (dois mil reais), nos casos em que forem descumpridos os parâmetros de área verde.

Art. 9º. Para os desmembramentos e remembramentos oriundos desta lei de regularização, será cobrado a título de contrapartida financeira o valor equivalente a duas vezes as taxas que seriam cobradas nos casos de aprovação previstas no Código Tributário Municipal vigente.

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 10º. 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. 11. 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;



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

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

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 e baixa, os cortes transversal e longitudinal e fachadas, devendo ainda na planta de situação/localização constar a planilha de controle de áreas em 02 vias;

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 e multifamiliar;

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. 12. 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.

4



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. 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. 13. 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.

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

Art. 14. As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os demais requisitos legais.

Art. 15. 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.

Art. 16. Para a regularização de loteamentos, será necessária a seguinte documentação:

- I** - Nome (no caso de pessoa física) ou razão social (no caso de pessoa jurídica) do responsável que deverá figurar nos Alvarás;
- II** - CPF e/ou CNPJ do responsável com seu documento de identidade ou contrato social apensado aos autos;
- III** - Endereço do responsável;
- IV** - Telefones de contatos do responsável;
- V** - Endereço do empreendimento;
- VI** - CAU-RRT e seu comprovante de pagamento, do Arquiteto responsável pelo loteamento;
- VII** - Certidão de ISS do Arquiteto junto à SMF (Secretaria Municipal de Finanças);
- VIII** - Projeto digital e plotado em escala determinada na legislação (03-três- cópias de cada prancha);

1



ESTADO DE ALAGOAS

Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

Gabinete do Prefeito

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

IX - Certidão de Matrícula atualizada da gleba;

X - Certidão negativa de débitos - IPTU;

XI - Plantas do projeto constando o partido urbanístico atual e proposta; planta de situação; projeto planialtimétrico com norte magnético e verdadeiro; 3 Cópias do memorial descritivo

XII - Projeto do Partido Urbanístico;

Parágrafo único. O responsável poderá ser representado por terceiro junto ao órgão competente da Prefeitura para fins de regularização estabelecida neste artigo, desde que demonstrado por procuração particular com firmas reconhecidas ou procuração pública, e que no caso de pessoa jurídica tais poderes sejam autorizados pelo respectivo contrato social.

Art. 17. Para a regularização de desmembramentos e remembramentos, será necessária a seguinte documentação:

I – Requerimento (nome, no caso de pessoa física, ou razão social, no caso de pessoa jurídica, do responsável, endereço, CPF e/ou CNPJ, telefones de contato, endereço do empreendimento);

II – CAU –RRT e comprovante de pagamento do Arquiteto responsável;

III – Certidão de ISS do arquiteto junto a Secretaria Municipal de Finanças;

IV – Projeto Digital e plotado, constando partido urbanístico atual e proposto, planta de situação, projeto planialtimétrico com norte verdadeiro e memorial descritivo em 03 vias;

V – Certidão de Matrícula atualizada da gleba;

VI – Certidão negativa de Débitos – IPTU;

**CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 18. 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.



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. 19. Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados por Comissão Especial a ser nomeada por ato do Chefe do Executivo Municipal.

Art. 20. Deferida a regularização, será emitida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal a respectiva Certidão de Regularização, que tem os efeitos dos atos municipais (alvarás, etc.) legalmente necessários até a fase em que se encontra a obra vistoriada, desde que quitada a contrapartida financeira, o pagamento das taxas e eventuais impostos e multas.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Marechal Deodoro/AL, 21 de dezembro 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, 21 de dezembro de 2017.

Carlos Henrique Costa Mousinho
Secretário Municipal de Governo