

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI

SECRETARIA MUNICIPAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS
LEI MUNICIPAL Nº 771/2022

(De 26 de outubro de 2022)

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS JÁ CONSOLIDADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE MARAGOGI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARAGOGI, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, Lei nº 099/90, de 05 de abril de 1990 e pela Constituição Federal, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º Fica instituído no Município de Maragogi o Programa de Regularização de Edificações, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira.

Art.2º Para os fins acima preconizados, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações:

I - Cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém, executadas total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - Executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença de construção;

III – Que, estando em fase de construção, apresentem, pelo menos, a estrutura concluída, assim considerada como fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas, lajes ou cobertura.

Art.3º As edificações, bem como, seus acréscimos, identificados como irregulares, poderão ser passíveis de regularização, desde que:

I - Não estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros, passeios ou imóveis públicos, sem a devida permissão;

II - Não obstruam faixas "non aedificandi" de proteção de rodovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem, registradas em matrícula, para redes de água, esgoto, alta tensão ou outros melhoramentos ou equipamentos públicos;

III - Não estejam situadas em áreas de risco;

IV - Respeitem os recuos mínimos determinados pelo Código Civil, salvo nos casos em que haja anuência escrita do(s) proprietário(s) do(s) lote(s) limítrofe(s), revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por legislação federal;

V - Tenham sido edificadas, comprovadamente, até a data de publicação desta Lei;

VI - Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes e o Código de Obras;

VII - Não estejam em débito com os tributos municipais;

VIII Atendam as leis, decretos e normas sobre acessibilidade;

IX - Atendam as legislações estaduais e federais pertinentes.

§1º Havendo solicitação de regularização de edificação em áreas ambientais, poderá ser autorizada pelo órgão ambiental municipal mediante avaliação da legislação correlatas, ouvido previamente o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

§2º As edificações regularizadas na forma da presente lei permitirão licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos os requisitos legais.

§3º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, ambientais, sanitárias, atestadas no laudo técnico por meio de declaração do responsável técnico.

§4º A regularização prevista nesta Lei não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e taxa de Alvará de Construção, no que couber, ou Carta de Habite-se, caso ainda não tenham sido recolhidos.

Art.4º Os interessados em regularizar as edificações deverão:

I - Requerer por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até a publicação dessa Lei, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por decreto, conforme segue:

a) o interessado deverá declarar junto ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi - IPUMA a existência da edificação irregular, mediante preenchimento de formulário específico;

b) a partir da declaração, a fiscalização fará vistoria e medição da edificação irregular, atestando a existência da mesma e emitindo, em caso de deferimento do requerimento, a declaração de obra irregular;

II - Protocolar o projeto de regularização no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da publicação desta Lei.

III – Licenciamento, com o devido pagamento dos tributos, a edificação no prazo máximo de 3 (três) meses a partir da aprovação do projeto.

§1º O requerimento de procedimento declaratório, bem com toda a tramitação do processo de regularização, só poderá ser feito pelo(s) proprietário(s) da edificação, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) representado(s) por terceiros mediante apresentação de procuração pública.

a) Quando o proprietário ou um dos proprietários do imóvel que conste em matrícula for falecido o requerimento deverá ser qualificado em nome do espólio, podendo ser solicitado por um dos herdeiros, priorizando, por ordem, outro proprietário constante na matrícula, inventariante devidamente comprovado ou um dos herdeiros qualificados na certidão de óbito.

§2º Decorridos os prazos estabelecidos, sem que estejam cumpridas todas as etapas previstas, as edificações que permanecerem em situação irregular serão penalizadas conforme disposto no Código de Obras.

Art.5º O processo de regularização deverá ser encaminhado ao órgão competente, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I- Requerimento de regularização acompanhado da cópia do documento de identidade do(s) requerente(s);

a) Comprovação de titularidade através de certidão atualizada do imóvel, com data inferior a 30 dias, devendo toda edificação estar executada em lote único;

II- Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que deve contemplar as atividades de laudo técnico e levantamento arquitetônico;

III- Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Alvará simplificado do Corpo de Bombeiros (ASCB), quando cabível.

IV- Levantamento Arquitetônico (Projeto As Built), constituído (única e exclusivamente) dos seguintes elementos:

Laudo técnico, contendo:

O nome e assinatura do proprietário e responsável técnico do laudo;

Endereço da obra;

Datas da vistoria e do laudo;

Tipo de obra (ex.: residência unifamiliar, residência multifamiliar, comercial, hoteleiro);

Padrão construtivo;

Idade da construção;

Descrição técnica de cada elemento construtivo vistoriado;

Classificação e análise quanto ao grau de risco de possíveis anomalias e falhas construtivas;

Declaração das boas condições da edificação e atendimento às normas de uso, ocupação, salubridade, ambiental e segurança estrutural do imóvel;

Relatório fotográfico.

b) Planta de situação, contendo:

1. Representação adequada da quadra na qual o terreno encontra-se situado, inclusive dos logradouros adjacentes;

2. Dimensões gerais do terreno;

3. Área total do terreno, coordenadas geográficas do lote no sistema datum SIRGAS 2000;

4. Orientação magnética.

c) Planta de locação, contendo:

1. Cotas com as medidas de todos os recuos da edificação;

2. Cotas das medidas gerais do terreno;

3. Cotas e indicação da calçada, meio fio e o rebaixamento do meio fio e acesso de veículos, e altura do muro de divisa;

4. Distância à faixa de domínio e non aedificandi quando o imóvel confrontar com a rodovia.

d) Planta Baixa de todos os pavimentos da edificação conforme os itens abaixo:

1. Nome, área e cota de nível de piso dos ambientes;

2. Cotas com medidas de todos os ambientes, de forma que seja possível aferir as áreas de piso;

3. Dimensões das esquadrias, diretamente em planta ou com código e quadro de esquadrias;

4. Indicação de altura de balcões, muretas, gradis, corrimãos, guarda-corpos, entre outros, e numeração dos degraus de escadas;

5. Representação das louças/peças dos banheiros, cozinha e área de serviço;

6. Projeções dos beirais, dos cortes, e do Norte magnético.

e) Corte, no mínimo 2 (dois), devidamente cotado na mesma escala da planta baixa, contendo:

1. Numeração dos andares;
2. Nome, e cota de nível de piso dos ambientes;
3. Cotas com medidas verticais do pé-direito, esquadrias, balcões, muretas, gradis, corrimãos, guarda-corpos, entre outros, e numeração e cotas dos degraus da escada;
4. Tipo/material e inclinação da cobertura e cotas verticais que possibilitem aferir a inclinação da cobertura;
5. Cota da altura total da edificação; Indicação de forros, laje, pergolados e outros elementos.

f) Fachada, no mínimo uma (01), sendo que a mesma não deve ser cotada.

g) Planta de cobertura, contendo:

1. Tipo/material e inclinação da cobertura;
2. Indicação do sentido da inclinação;
3. Indicação e cotas dos beirais;
4. Projeção do perímetro da edificação;
5. Projeção dos cortes;
6. Indicação de cumeeira, espigão, rincão, platibanda, calha, rufos, entre outros, conforme o caso.

Art.6º O processo de regularização é constituído de 03 (três) vias do projeto.

Art.7º Para elaboração dos projetos deverão ser obedecidas as normas da ABNT específicas.

Art.8º O setor de análise de projetos analisará os projetos no prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado, a contar da data do protocolo geral, aprovando, emitindo parecer técnico ou indeferindo os mesmos.

§ 1º Será procedido o exame detalhado dos elementos que os compõe. As exigências decorrentes desse exame serão feitas de uma só vez, com projetos e documentos completos. Caso a documentação não esteja completa o mesmo será indeferido sem análise.

§ 2º Havendo a necessidade de complementação ou correção, mediante parecer escrito, poderá ser concedido um prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestação, contados a partir da publicação do parecer, findos os quais o processo será indeferido por ato administrativo.

a) Nesta situação as vias analisadas serão mantidas no setor de análise durante a tramitação do processo sendo devolvidas ao requerente na aprovação ou indeferimento do mesmo.

§ 3º Quando do retorno do projeto com correções e/ou complementações, inicia-se novo prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Os prazos de 30 (trinta) dias para análise e reanálise do processo poderão ser prorrogados, por igual período, quando houver justificativa plausível.

§ 5º No caso de indeferimento, o processo de aprovação deverá ser reencaminhado, com um novo protocolo, observando todos os trâmites, ordem de protocolo e prazos estabelecidos nesse artigo.

§ 6º Sendo o processo indeferido, o requerente deverá retirar o mesmo no prazo de até 60 (sessenta) dias, sendo que após esse prazo, o mesmo será inutilizado.

§ 7º O procedimento de análise estará limitado a uma análise e duas reanálises, caso o projeto não for considerado apto a ser aprovado, o processo deverá ser reiniciado com pagamento de novas taxas de análise.

§ 8º No caso de não apresentação de documentação solicitada em parecer por escrito, o processo será indeferido independentemente de terem transcorridas as três análises.

Art.9º A regularização de edificação, nos termos desta Lei, fica sujeita a pagamento ao Município de contrapartida financeira a título de outorga onerosa, a ser recolhida aos cofres públicos municipais, independente das demais sanções previstas em legislação específica.

§1º A contrapartida financeira será definida por meio de decreto do Poder Público Municipal a ser editado.

§2º As receitas oriundas da contrapartida financeira, prevista neste artigo, serão destinadas aos cofres públicos municipais, vinculados ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA).

§3º Para a regularização das edificações públicas municipais fica o Poder Executivo Municipal dispensado do pagamento da contrapartida financeira prevista neste artigo.

Art.10º Para as edificações concluídas, aprovada a regularização, após a análise da documentação, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo, a Carta de Habite-se, desde que quitada a contrapartida financeira, bem como efetuada o pagamento dos impostos e das multas, quando houver.

Parágrafo único. Nas situações em que as edificações estão em fase de conclusão, aprovada a regularização, após a análise da documentação, o órgão competente emitirá o alvará de construção mediante a quitação da contrapartida financeira e da multa, essa última se houver, observadas as disposições constantes na legislação pertinente para a expedição da respectiva Carta de Habite-se.

Art.11º A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento as legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

Art.12º Constatada qualquer irregularidade quanto ao disposto nesta legislação, o processo será anulado, decaindo o direito ao enquadramento pela presente legislação.

Parágrafo único. Durante a tramitação do processo, em qualquer tempo, mesmo que identificada a posteriori, independente de indicação anterior em parecer pelos analistas, a irregularidade identificada ensejará a anulação disposta no caput do presente artigo.

Art.13º O Poder Público Municipal poderá expedir, por meio de decreto, normas ou instruções normativas com especificações adicionais a esta Lei.

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

Art. 15º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Dê-se Ciência, Publique-se, Registre-se e Cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MARAGOGI,
Estado de Alagoas, aos 26 (vinte e seis) dias do mês de outubro de 2022.

FERNANDO SÉRGIO LIRA NETO

Prefeito do Município de Maragogi, Estado de Alagoas

Publicado por:
Djalma Juvêncio Lucas Neto
Código Identificador:04174278

informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/ama/>