



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 37, de 07 de junho de 2021.

Dispõe sobre a regularização, no âmbito do Município de Alfenas, de edificações irregulares e clandestinas, e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece a possibilidade de regularização, no âmbito do Município de Alfenas, de edificações irregulares e clandestinas já existentes na data da sua publicação.

§1º Considera-se edificação irregular, para os fins desta lei, a construção, reforma ou ampliação cuja respectiva autorização (alvará) tenha sido expedida pelo Município, porém tenha sido executada, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado pelo setor técnico competente da Municipalidade.

§2º Será caracterizada como edificação clandestina, para os fins desta Lei, a construção, reforma ou ampliação executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projeto aprovado e sem o correspondente alvará, ou, ainda, cujo respectivo alvará esteja com seu prazo de validade expirado.

Art. 2º Consideram-se como já existentes, sendo passíveis de regularização, as edificações que, na data da publicação desta lei, satisfaçam condições mínimas de habitabilidade.

§1º Será atestada a condição mínima de habitabilidade de uma edificação quando esta apresentar ao menos os seguintes itens em sua estrutura: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

§2º O Município poderá autorizar obras e ajustes que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à segurança, acessibilidade e/ou habitabilidade, aplicando-se, caso a caso, os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade, levando em consideração, ainda, o porte e uso da edificação, mediante declaração ou parecer técnico elaborado pelo profissional habilitado, observadas, em qualquer situação, as disposições constantes na legislação ambiental aplicável.

Art. 3º Não poderão ser objeto de regularização as seguintes espécies de edificação:

I – iniciadas após a publicação desta Lei;

II – que estejam em área de risco geológico;

III – que se encontrem erigidas sobre faixa non aedificandi, de ocupação administrativa ou objeto de instituição de servidão;

lv



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

IV - localizadas em áreas ambientalmente protegidas perante rios, córregos, várzeas, fundo de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

V – situadas em loteamentos não aprovados pelo Município de Alfenas e/ou não registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

VI – localizadas ou que tenham invadido, ainda que parcialmente, áreas públicas institucionais, verdes e de sistema viário, como também áreas de preservação permanente – APP;

VII – erigidas em área regularmente tombada, mediante processo administrativo no qual tenha sido assegurado amplo direito de defesa e contraditório aos interessados, com a finalidade de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural do Município, exceto nas situações em que haja anuência expressa do órgão técnico competente da Prefeitura, após parecer do Conselho Municipal cujas atribuições envolvam a prerrogativa de opinar sobre a matéria;

VIII – que estejam sob discussão judicial envolvendo direitos reais, condominiais ou de vizinhança, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta Municipalidade;

IX – que, mesmo não sendo objeto de disputa judicial, afrontem, de maneira indene de dúvidas, direitos de vizinhança previstos na legislação civil em vigor, salvo no caso de anuência expressa do(s) vizinho(s) diretamente afetado(s);

X - com finalidade comercial ou industrial e que não atendam às normas de acessibilidade ou não tenham executado projeto de contenção acústica, nas atividades em que tais providências sejam exigidas;

Art. 4º A legitimidade para propor a regularização de edificação irregular ou clandestina será:

I - do proprietário, promissário comprador ou cessionário de direitos sobre o imóvel;

II - do legítimo possuidor; e

III - do representante legal do(s) legitimado(s) relacionado(s) nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 5º O processo de regularização de edificações de que trata esta lei será deflagrado mediante requerimento regularmente protocolizado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão – SEPLAG, por quaisquer das pessoas legitimadas a promovê-lo, instruído, no mínimo, com os seguintes documentos e informações:

I – formulário padronizado devidamente preenchido pelo requerente, no qual devam constar, no mínimo, seus dados pessoais e endereço completo, números de telefone e e-mail para contato, e o endereço do imóvel no qual se encontre a edificação a ser regularizada, além de declaração através da qual o requerente se responsabilize, sob pena das cominações legais, pela veracidade das informações prestadas ao Município e pelo



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

II – certidão atualizada da matrícula do imóvel, assim entendida aquela com data de expedição inferior a 30 (trinta) dias, e documento que demonstre a titularidade de direitos sobre o bem, caso o nome do requerente não conste na referida certidão como proprietário do imóvel, podendo ser:

- a) escritura pública;
- b) compromisso ou contrato de compra e venda;
- c) cessão de direitos sobre a propriedade imobiliária; e
- d) folha de rosto do último carnê de IPTU emitido pela Fazenda Pública Municipal.

III – procuração outorgando poderes ao requerente para promover a regularização da edificação junto ao Município de Alfenas, quando este não for o titular de direitos sobre o imóvel;

IV – comprovante(s) da existência da edificação, nos moldes aceitos por esta lei;

V – comprovante de inscrição cadastral do imóvel junto à Municipalidade, caso existente;

VI - Certidão Negativa de Débitos (CND) referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU relativo ao imóvel onde se localiza a edificação a ser regularizada, caso o imóvel já esteja cadastrado perante o Município;

VII - documentos de ordem técnica e/ou arquitetônica, a saber:

- a) alvará de construção expedido anteriormente pela Prefeitura, caso exista;
- b) memorial de regularização de obra/laudo técnico atestando o estado atual da edificação, bem como a justificativa da impossibilidade técnica de saneamento da irregularidade, em 1 (uma) via para a primeira análise e 3 (três) vias para a aprovação final, assinado por profissional técnico habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) original, devidamente preenchido(a), assinado(a) e com a taxa recolhida;
- c) 3 (três) cópias físicas do projeto arquitetônico completo, do qual deverá constar o selo padronizado e no campo “Identificação da Obra” o título “Regularização”, assim como o número desta lei, o qual deverá conter 2 (dois) cortes, fachada, planta baixa, planta de localização, cobertura, fechamento do gradil, conforme item 2, subitem 2.5 da Lei Municipal nº 856, de 23/11/1964 – Código de Obras do Município;
- d) cópia do projeto arquitetônico em mídia digital ou enviada ao *e-mail* do Setor de Aprovação de Projetos da SEPLAG;

VIII - carta liberatória da associação ou sociedade de proprietários, ou termo de anuência do(s) vizinho(s), quando for o caso;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

IX – comprovante de recolhimento da taxa de expediente e eventuais outras taxas exigidas pela legislação tributária municipal para a regularização de imóveis/edificações.

§1º Para cada terreno corresponderá um processo de regularização das edificações existentes no respectivo lote, salvo quando tais edificações sejam indivisíveis e ocupem mais de um terreno, caso em que tramitará um único procedimento de regularização para todos os lotes envolvidos.

§2º Poderão ser aproveitados requerimentos protocolados anteriormente à vigência desta lei, devendo o interessado, para tanto, ratificar seu pedido e instruir o processo com os documentos necessários, se for o caso.

§3º A apresentação dos documentos exigidos no caput deste artigo independe de reconhecimento de firma, autenticação ou registro por tabelião público, exceto no caso de assinaturas de terceiros que não sejam o requerente e o responsável técnico pela regularização, dos quais exigir-se-á o respectivo reconhecimento de firma.

§4º O(s) projeto(s) apresentados para a regularização de edificações deverá(ão) estar registrado(s) no CREA ou CAU.

Art. 6º O proprietário ou possuidor da edificação que já tiver efetuado o protocolo do requerimento nos moldes desta lei não poderá ser autuado pelas irregularidades que pretende regularizar, enquanto restar pendente a análise e conclusão de seu requerimento.

Art. 7º A comprovação de que a edificação a ser regularizada já existia na data de publicação desta lei poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer dos seguintes documentos:

I – comprovante de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da área tributada;

II – fotografias datadas da(s) edificação(ões);

III - levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

IV - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída, tais como notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros;

V - outras solicitações feitas à Municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;

VI – quaisquer outros documentos idôneos, cuja aceitação ficará a critério da Administração.

Art. 8º Os requerimentos de regularização de edificações que atendam ao disposto nesta lei deverão ter seus respectivos projetos analisados pelo Setor de Aprovação de Projetos da SEPLAG, o qual deverá constatar a veracidade das informações prestadas e documentos apresentados pelo requerente, mediante levantamento aerofotogramétrico, cadastros municipais e vistoria in locu, além de outros meios idôneos que estiverem à sua



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

§ 1º Após a realização das diligências necessárias, em especial a vistoria da edificação a ser regularizada, como também depois de ouvidos os órgãos competentes, se for o caso, o Setor de Aprovação de Projeto da SEPLAG emitirá laudo circunstanciado atestando as irregularidades urbanísticas existentes.

§ 2º Verificada a possibilidade técnica do saneamento das irregularidades urbanísticas identificadas pela SEPLAG, através de obras e ajustes complementares a serem realizados sem a necessidade de demolição, total ou parcial, da edificação, será o requerente notificado a promovê-los.

§ 3º Sempre que for atestada a viabilidade técnica da correção das irregularidades mediante obras e ajustes dos quais não decorra a necessidade de demolição, total ou parcial, da edificação, esta medida deverá ser prioritariamente adotada pelo Setor de Aprovação de Projetos da SEPLAG, sob pena de responsabilização dos agentes públicos envolvidos.

Art. 9º Confirmada a impossibilidade técnica de saneamento, nos moldes do artigo anterior, das irregularidades urbanísticas elencadas pela SEPLAG, poderá esta autorizar a regularização da edificação, após o cumprimento, pelo interessado, das medidas a seguir relacionadas, as quais serão exigidas, alternativa ou cumulativamente, conforme a gravidade da irregularidade e do dano dela decorrente, causado, ainda que potencialmente, a terceiros e/ou à coletividade:

I – pagamento de multa compensatória, a ser aplicada de acordo com os critérios e parâmetros definidos no Anexo Único a esta lei;

II – assinatura de Termo de Responsabilidade Civil através do qual o proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel se comprometerá, em caso de acidente, a arcar com as indenizações cabíveis;

III – apresentação, quando for o caso, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), em conformidade com a legislação estadual aplicável;

IV – cumprimento de medidas de compensação, dentre as quais, mas não se limitando:

a) doação ao Município de área(s) equivalente(s) ao terreno onde a edificação foi construída;

b) promoção de intervenções, mediante a realização de obras e serviços com fornecimento de material (tendo como parâmetro as tabelas de referência utilizadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico), em bens públicos, tais como prédios, praças, parques, vias e outros, as quais tenham como escopo a implementação de melhorias no espaço urbano e a preservação ambiental.

§ 1º O valor apurado da multa poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas com vencimento mensal e consecutivo, observando-se os seguintes critérios:

I - para contribuinte pessoa jurídica, não poderá a parcela resultante do parcelamento ser inferior a 10 (dez) UFPA (Unidade Fiscal Padrão de Alfenas);



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

II - para contribuinte pessoa física, não poderá a parcela resultante do parcelamento ser inferior a 5 (cinco) UFPA.

§ 2º O valor estipulado da multa não sofrerá reajuste ou correção durante o período de parcelamento.

§ 3º O pagamento da multa poderá ser realizado através de dação em pagamento, nos termos da legislação municipal aplicável.

§ 4º A aplicação da multa não exclui eventual penalidade anteriormente aplicada pelo Município, como também não isenta o responsável do pagamento dos demais tributos devidos, atrelados ao imóvel onde se encontra a edificação em processo de regularização.

Art. 10. A assunção das obrigações de cumprimento das medidas impostas pela SEPLAG para a regularização de determinada edificação serão formalizadas através de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado entre o interessado e o Município de Alfenas.

§ 1º Para fins de assinatura do TAC, a SEPLAG poderá aceitar, quando exigível, apenas o comprovante de protocolo do pedido de emissão do AVCB junto ao Corpo de Bombeiros, sendo a entrega do documento definitivo, expedido pela referida corporação, uma das condições para se atestar o cumprimento do TAC.

§ 2º O TAC firmado com o Município possuirá força de título executivo extrajudicial, sendo executável imediatamente em caso de descumprimento das obrigações nele estipuladas.

Art. 11. Comprovado o cumprimento de todas as medidas impostas pela SEPLAG e constantes do TAC firmado com o Município, a edificação será considerada regularizada pela Municipalidade, sendo expedido o respectivo “Habite-se”.

Art. 12. A regularização de edificação, nos moldes desta lei, não exige o interessado da observância da legislação federal e estadual e federal pertinente, em especial no que se refere à segurança, à acessibilidade e à poluição sonora.

Art. 13. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do imóvel, nem exige o proprietário ou titular de direitos sobre gleba decorrente de parcelamento (loteamento ou desmembramento) das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições do caput deste artigo os pedidos em que o deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote, perante a legislação municipal, com as dimensões apresentadas, desde que o terreno pertença a loteamento considerado regular pelo Município, hipótese em que deverá ser apresentado projeto de desdobro de lotes, em concomitância com o de regularização da construção, respeitadas as disposições das leis de zoneamento e de uso e ocupação do solo vigentes.

Art. 14. Mantendo-se o processo de regularização de edificação paralisado por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado, anulando-se todos os atos administrativos até então praticados.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

Art. 15. O prazo para propor a regularização prevista nesta lei complementar será de 2 (dois) anos, contados da sua respectiva publicação, podendo ser prorrogado uma única vez, por mais 1 (um) ano, através de Decreto do chefe do Poder Executivo, desde que o interesse público, devidamente comprovado, assim exigir.

Art. 16. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta lei serão analisados pela SEPLAG, respeitada a legislação municipal vigente e aplicável.

Art. 17. Os processos de regularização de edificações em tramitação na data da publicação desta lei ficarão sujeitos às disposições desta Lei Complementar, no que couber, respeitando direitos adquiridos.

Art. 18. A Administração Municipal manterá permanentes campanhas de conscientização da população sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização do Município.

§ 1º Nas campanhas referidas no art.18, *caput*, a Administração deverá informar as punições advindas do descumprimento da legislação municipal.

§ 2º A Administração deverá ainda, divulgar os termos desta Lei, de modo a dar publicidade ao seu conteúdo e prazo.

Art. 19. Esta Lei deverá ser regulamentada por Decreto, no caso das obrigações acessórias a serem cumpridas pelos interessados, bem como os prazos de tramitação dos processos de regularização de edificações perante a SEPLAG.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Alfenas, 07 de junho de 2021.


LUIZ ANTÔNIO DA SILVA
Prefeito Municipal

Certifico e dou fé, que o referido documento foi publicado em 08/06/21, no átrio da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do Município de Alfenas – MG.

WGB



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

ANEXO ÚNICO

Registro de Construções em Desacordo com a Legislação Urbanística

I T E M	INFRAÇÕES	IRREGULARIDADE (I)	VALOR DAS MULTAS EM R\$ (V)
1	Área de permeabilidade (Lei Municipal nº 3.839, de 08/09/2005)	m ² da irregularidade	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
2	Recuo frontal (Decreto nº 539, de 17/05/2012)	m ² da irregularidade	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
3	Vagas de garagem para automóvel (Lei Municipal nº 2.595 de 09/08/1994)	por unid. infringida	$V = 20 \times (X) \times (I)$
4	Elevadores (Código Municipal de Obras – Lei Municipal nº 856, de 23/11/1964 e Normas da ABNT)	por unid. infringida	$V = 10 \times (Np) \times (X)$
5	Iluminação e ventilação (Código Municipal de Obras – Lei Municipal nº 856, de 23/11/1964)	m ² da irregularidade	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
6	Marquises, avanços e varandas sobre a calçada (Decreto nº 622, de 20/06/1990)	m ² da irregularidade	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
7	Alteração da categoria de uso	m ² da alteração	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
8	Rampa de calçada para acesso de veículos	m ² de calçada irregular	$V = (X) \times (I)$
9	Escadas de uso coletivo (Código Municipal de Obras – Lei Municipal nº 856, de 23/11/1964)	m ² de toda a escada irregular por pavimento	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
10	Corredor de uso coletivo (Código Municipal de Obras – Lei Municipal nº 856, de 23/11/1964)	m ² de todo o corredor irregular por pavimento	$V = (Np) \times (X) \times (I)$
11	Outras irregularidades	unidade da irregularidade	$V = (Np) \times (X) \times (I)$

Onde:

V: Valor da multa, em R\$;

Np: Número de pavimentos da edificação;

X: 1 (uma) UFPA;

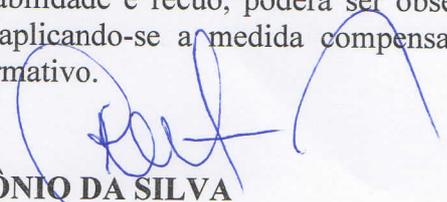
I: Quantidade da irregularidade, em metro quadrado ou em unidade, conforme o caso.

Observações:

1 – As multas serão cobradas em “reais”.

2 - Quando a categoria de uso a ser alterada for de uma categoria mais restritiva para uma categoria menos restritiva e esta atender à legislação vigente, não será cobrada multa decorrente da alteração.

3 - Para os itens referentes à área de permeabilidade e recuo, poderá ser observado o Decreto Municipal nº 539, de 17/05/2012, aplicando-se a medida compensatória do subitem III do §1º do art. 5º do referido ato normativo.


LUIZ ANTÔNIO DA SILVA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Alfenas
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

FORMULÁRIO PARA REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS

REQUERENTE			
NOME:			
CPF/CNPJ:	RG:		
ENDEREÇO DO REQUERENTE			
RUA/AV:	Nº:	COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	CEP:	CIDADE:	
CONTATO			
TELEFONE:	CELULAR:	E-MAIL:	
ENDEREÇO DO IMÓVEL			
RUA/AV:	Nº:	COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	CEP:		

DOCUMENTOS ANEXADOS:

- Certidão atualizada da matrícula do imóvel (*expedição inferior a 30 dias*);
Comprovante de titularidade de direitos sobre o bem
- Escritura pública Contrato/Compromisso de compra e venda
- Cessão de direitos sobre a propriedade IPTU
- Comprovante(s) da existência da edificação – *Especificar:* _____
-
- Comprovante de inscrição cadastral do imóvel
- Certidão Negativa de Débitos referente ao IPTU
- Documentos de ordem técnica e/ou arquitetônica*
- Alvará de construção expedido anteriormente pela Prefeitura (*caso exista*)
- Memorial de regularização de obra/laudo técnico atestando o estado atual da edificação, bem como justificativa de impossibilidade técnica de saneamento da irregularidade, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) – 1 via para primeira análise e 3 vias para aprovação final
- 03 cópias físicas do projeto arquitetônico completo
- Cópia do projeto arquitetônico em mídia digital



Prefeitura Municipal de Alfenas
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

- () Carta liberatória de associação ou sociedade de proprietários, ou termo de anuência do(s) vizinho(s) (*quando for o caso*)
- () Comprovante de recolhimento das taxas previstas

DECLARAÇÃO
<p>Declaro, sob pena das cominações legais, que as informações acima prestadas são verídicas e que este requerimento atende aos requisitos da Lei Complementar nº 29, de 28 de maio de 2018.</p>
<p>Alfenas, ____ de _____ de 201__.</p>
<hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Assinatura</p>