DECRETO Nº 2.951, de 6 de agosto de 2021.

Regulamenta o procedimento de regularização, no âmbito do Município de Alfenas, de edificações irregulares e clandestinas, previsto na Lei Complementar Municipal nº 37, de 7 de julho de 2021.

O Prefeito Municipal de Alfenas, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e considerando o disposto no art. 19 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, que dispõe sobre a regularização, no âmbito do Município de Alfenas, de edificações irregulares e clandestinas, e dá outras providências;

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o procedimento de regularização, no âmbito do Município de Alfenas, de edificações irregulares e clandestinas, previsto na Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021.

§1º Considera-se edificação irregular 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 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 satisfaçam condições mínimas de habitabilidade até a data da publicação da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021.

§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 por 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021;

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;

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 Possuem legitimidade para propor a regularização de edificação irregular ou clandestina, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e deste Decreto, as seguintes pessoas:

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

II - o legítimo possuidor; ou

III - o 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 a Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e este Decreto, 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 (Anexo Único) 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 atendimento aos requisitos da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e deste Decreto.

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 pela Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e por este Decreto;

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, subscrito 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, 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;

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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, 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, das 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e deste Decreto, 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021 poderá ser feita 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 na Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021 deverão ter seus respectivos projetos analisados pelo Setor de Aprovação de Projetos da SEPLAG no prazo de até 90 (noventa) dias, o qual deverá constatar a veracidade das informações prestadas e documentos apresentados pelo requerente, mediante levantamento aerofotogramétrico, cadastros municipais e vistoria do local, além de outros meios idôneos que estiverem à sua disposição.

§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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021;

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);

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 será formalizada 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e deste Decreto, não exime o interessado da observância da legislação federal e estadual pertinente, em especial no que se refere à segurança, à acessibilidade e à poluição sonora.

Art. 13. A regularização de que cuida a Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, e este Decreto não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do imóvel, nem exime 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.

Art. 15. O prazo para propor a regularização prevista na Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, 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 da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021 lei ficarão sujeitos às disposições nela contidas, no que couber, respeitando direitos adquiridos.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Alfenas, MG, 6 de agosto de 2021.

LUIZ ANTÔNIO DA SILVA
Prefeito Municipal

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

ANEXO ÚNICO
Decreto nº 2.951, de 6 de agosto de 2021

Prefeitura Municipal de Alfenas CNPJ nº 18.243.220/0001-01 Praça Fausto Monteiro, nº 59, centro, Alfenas, MG CEP 37130-031	PROTOCOLO Nº: DATA: ___/___/___ RESPONSÁVEL

REQUERIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL - LCM nº 37, de 07/07/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
LOGRADOURO:			
NÚMERO:	BAIRRO:		COMPLEMENTO:
MATRÍCULA:		CÓDIGO:	INSC. CADASTRAL:
LOTE:	QUADRA:	ÁREA TERRENO:	ÁREA CONSTRUÍDA:
ALFENAS/MG			

REQUERENTE		
NOME/RAZÃO SOCIAL:		
CPF/CNPJ:		CÓDIGO:
E-MAIL:		CELULAR:
ENDEREÇO:		
NÚMERO:	BAIRRO:	COMPLEMENTO:
CIDADE/ESTADO:		

PROCURADOR (SE HOUVER)		
NOME/RAZÃO SOCIAL:		
CPF/CNPJ:		CÓDIGO:
E-MAIL:		CELULAR:
ENDEREÇO:		
NÚMERO:	BAIRRO:	COMPLEMENTO:
CIDADE/ESTADO:		

OBSERVAÇÕES

Declaro e me responsabilizo, para todos os fins e sob as penas da lei, que as informações prestadas ao Município de Alfenas através deste requerimento e dos documentos que o instruem são verídicas e atendem aos requisitos da Lei Complementar Municipal nº 37, de 07/07/2021, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 2.951, de 6 de agosto de 2021.

REQUERENTE / PROCURADOR: DATA: ___/___/___ ASSINATURA