

LEI Nº 3.133, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2010

***INSTITUI O LICENCIAMENTO ONEROSO
PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES, CONCLUÍDAS OU EM
CONSTRUÇÃO NO MUNICÍPIO DE
ALEGRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

Faço saber que a Câmara Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - As edificações ou obras irregulares existentes no Município de Alegre até a presente data poderão ter sua situação junto à Prefeitura regularizada, mediante o pagamento da importância correspondente à compensação financeira do dano, através da modalidade denominada Licenciamento Oneroso.

Parágrafo Único - O Licenciamento Oneroso consiste na concessão, por parte do Poder Público Municipal, de autorização para regularização de edificações ou obras com áreas construídas acima do índice construtivo determinado para a respectiva Zona, disposta no Art. 130 da Lei nº 2.980/2008, mediante contrapartida financeira, desde que atendido o interesse público.

Art. 2º - Entende-se como enquadradas no pagamento do Licenciamento Oneroso objeto desta lei, obras em construção, acréscimos existentes, executados ou em execução que apresentem não conformidades com as normas Municipais vigentes.

§1º - Edificações ou obras cadastradas há mais de 10 anos no Cadastro Imobiliário da Prefeitura, poderão ser regularizadas sem o pagamento dos valores referentes ao Licenciamento Oneroso;

§2º - Edificações ou obras em desacordo com a Legislação Federal não serão passíveis de regularização via Licenciamento Oneroso;

§3º - Fica vedada a regularização via Licenciamento Oneroso as edificações ou obras que estejam em desacordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros ou que não apresentem condições de segurança, habitabilidade e higiene, assim declaradas pelos órgãos de fiscalização Municipal;

§4º - Esta lei não é aplicável em caso de regularização de loteamentos;

Art. 3º - A Secretaria Municipal de Obras, Planejamento Urbano e Serviços Públicos, através do Setor de Fiscalização, deverá notificar os proprietários das construções irregulares em andamento a comparecerem ao setor de protocolo da prefeitura a fim de requerer a regularização da situação da obra, no prazo de 120 dias.

§1º - Os proprietários de construções já executadas deverão comparecer por iniciativa própria ao setor de protocolo da prefeitura a fim de regularizar a situação da obra.

§2º - A prefeitura deverá divulgar amplamente o conteúdo desta lei, inclusive anexando impressos informativos ao carnê do IPTU.

Art. 4º - Para efeito de regularização via Licenciamento Oneroso deverão ser apresentados os seguintes documentos junto ao setor de protocolo da prefeitura:

- I** – Requerimento solicitando a regularização de alvará;
- II** – Projeto arquitetônico evidenciando a condição de regularização de imóvel;
- III** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de regularização do imóvel, de profissional devidamente registrada no CREA-ES;
- IV** – Documento que comprove a posse do terreno pelo solicitante;
- V** – Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) e Ficha de Cadastro Imobiliário (CFI) para regularização enquadrada no § 1º do art. 2º desta lei;

Art. 5º – A Contrapartida financeira da Licenciamento Oneroso será calculada adotando-se os seguintes critérios:

I – Nos casos de não conformidade com os índices urbanísticos de afastamento frontal, afastamento lateral, afastamento dos fundos e taxa de permeabilidade:

$$CFi = 0,1 * Vr * A$$

CFi – Contrapartida financeira para licenciamento oneroso por não conformidade com índices urbanísticos;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

A – Soma das áreas de cada pavimento, exceto aqueles em subsolo, em não conformidade com a legislação em vigor, em m².

II - Nos casos de não conformidade com Cadastro índice urbanístico de taxa de ocupação:

$$CFi = 0,15 * Vr * A$$

CFi – Contrapartida financeira para licenciamento oneroso por não conformidade com índices urbanísticos;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

A – Área dos pavimentos excedentes ao gabarito permitido pela legislação em vigor, em m².

III - Nos casos de não conformidade com o gabarito:

$$CFi = 0,04 * Vr * A$$

CFi – Contrapartida financeiro por não conformidade com índices urbanísticos;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

A – Área dos pavimentos excedentes ao gabarito permitido pela legislação em vigor, em m².

IV - Nos casos de não conformidade com o Coeficiente de aproveitamento:

$$CFi = 0,04 * Vr * A$$

CFi – Contrapartida financeira por não conformidade com índices urbanísticos;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

A – Área excedente àquela calculada pelo coeficiente de aproveitamento determinado pela legislação vigente.

V – Nos casos de avanços em não conformidade com a legislação em vigor:

$$CFa = 0,2 \cdot Vr \cdot A$$

CFa – Contrapartida financeira de avanços em não conformidade;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

A – Soma das áreas dos avanços de cada pavimento em não conformidade com a legislação em vigor, em m².

VI – Nos casos de não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor:

$$CFg = Fg \cdot 10 \cdot Vr \cdot Ng$$

CFg – Contrapartida financeira por não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor;

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno;

Ng – Número de vagas de garagem exigido pela legislação vigente subtraído do número de vagas de garagem existentes na edificação.

Fg – Fator função de Ng, sendo igual a:

0,15 para Ng <= 2;

0,25 para 3 <= Ng <= 10;

0,35 para Ng >= 11.

§1º – Não haverá cobrança acumulativa das contrapartidas financeiras calculadas nos incisos I, II III e IV, devendo ser adotada aquela contrapartida de maior valor;

§2º – Deverá ser adotado como Valor de Referência do metro quadrado do terreno (Vr) aquele definido pela lei municipal nº 1.862/1990;

§3º – A contrapartida financeira a ser cobrada para fim de regularização via modalidade licenciamento oneroso será calculada pela fórmula:

$$CF = CFi + CFa + CFg$$

CF – Contrapartida financeira para Licenciamento Oneroso;

CFa – Contrapartida financeira de avanços em não conformidade;

CFg – Contrapartida financeira por não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor;

CFi – Contrapartida financeira de maior valor, calculada pelo disposto nos incisos de I a IV do art. 5º.

Art. 6º - A entrega do alvará de regularização de construção dar-se-á exclusivamente contra a apresentação do DAM (Documento de Arrecadação Municipal), referente a contrapartida financeira do Licenciamento Oneroso, devidamente quitado.

Art. 7º – Caberá a fiscalização da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento Urbano e Serviços Públicos o cálculo do valor da indenização a ser cobrada, a partir da análise do setor técnico da mesma secretaria. [Alterado pela Lei nº 3.683/2021](#)

Art. 8º – Os recursos arrecadados via Licenciamento Oneroso deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 9º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Alegre (ES), 29 de dezembro de 2010.

JOSÉ GUILHERME GONÇALVES AGUILAR
Prefeito Municipal