



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

**Lei nº. 1.311, de 22 de Junho de 2021.**

***“Dispõe sobre as condições para regularização de terrenos e construções irregulares, concede incentivos para a quitação de tributos e encargos municipais, assim como disciplina a aplicação de multas por edificações sem licença e outras infrações ao plano diretor do Município de Delmiro Gouveia.”***

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA/AL**, no uso de suas atribuições legais, de acordo com a Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Delmiro Gouveia votou, aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**ART. 1º** - As ocupações e edificações implantadas de forma clandestina e/ou irregular poderão ser regularizadas pelo Município, observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

**ART. 2º** - Para efeitos de aplicação desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições/tipos de ocupações e construções sujeitas a regramento:

**I** - Clandestina: construção executada sem a aprovação do órgão municipal competente;

**II** - Irregular: construção executada em desacordo com a legislação edilícia vigente;

**III** - Edificação passível de regularização: aquela que esteja com cobertura e/ou paredes executadas na data de publicação desta Lei Complementar e que atenda aos demais requisitos ora estabelecidos.

**§ 1º** As disposições desta Lei Complementar também se aplicam às construções irregulares que foram erigidas sem a observância dos parâmetros construtivos e urbanísticos previstos em lei federal.

**§ 2º** As disposições desta Lei Complementar não se aplicam a regularização de núcleos urbanos informais consolidados, que poderão ser regularizados nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**ART. 3º** - O Município, após a análise de seus órgãos competentes, poderá regularizar as construções clandestinas e/ou irregulares desde que atendidos os seguintes requisitos:

*Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015*



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

**I** - Não estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a diretrizes viárias descritas no Plano de Mobilidade Urbana e/ou no Plano Diretor, circunstância que demanda apontamento técnico da SEINFRA/Delmiro Gouveia;

**II** - Não estejam localizadas em áreas não edificáveis incidentes ao longo das faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações, domínio das linhas de transmissão de alta-tensão e rodovias;

**III** - Não estejam situadas em áreas de preservação ambiental, salvo anuência dos órgãos federal, estadual e/ou municipal competentes;

**IV** - Não estejam situadas em área de risco conforme definição da Defesa Civil;

**V** - Não apresentem perigo de ruína ou contaminação, devidamente atestado pelo responsável técnico do projeto.

**ART. 4º** - As construções clandestinas e/ou irregulares passíveis de regularização, nos termos desta Lei Complementar, e que não se enquadrem nos padrões urbanísticos e construtivos previstos nas leis municipais vigentes, poderão ser beneficiadas em relação a:

**I** - Afastamentos;

**II** - Recuos;

**III** - pé-direito;

**IV** - Coeficiente de aproveitamento;

**V** - Altura da edificação;

**VI** - Vagas de estacionamento;

**VII** - taxa de permeabilidade;

**VIII** - rebaixamento de guias;

**IX** - Acessibilidade dos passeios.

**ART. 5º** - A regularização dar-se-á mediante a comprovação de edificação passível de regularização e de estágio da obra, nos termos do inciso III do art. 2º desta Lei Complementar, utilizando-se, para tanto, um dos seguintes comprovantes:

**I** - Consulta à base cartográfica municipal digital;

**II** - Elementos constantes de protocolos administrativos;

*Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015*



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

**III** - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB emitido até a data da promulgação da presente Lei Complementar para a área equivalente nas ocupações e usos pertinentes;

**IV** - Fotos do Google Maps, Google Earth ou Google Street View e similares; e

**V** - Outros documentos idôneos que comprovem as condições previstas no caput deste artigo, assim como escrituras públicas de transmissão/cessão de posse, desde que fielmente relacionadas ao imóvel objeto do pedido de regularização (memorial descritivo da área), acompanhadas de parecer com atesto de regularidade (planta de situação) por parte da SEINFRA/Delmiro Gouveia ou da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Delmiro Gouveia.

**ART. 6º** - Os interessados na regularização de edificações e /ou terrenos nos termos desta Lei Complementar deverão requerê-la à Secretaria de Obras do Município (SEINFRA/Delmiro Gouveia) ou a Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Delmiro Gouveia, apresentando, no pedido, os seguintes documentos:

**I** - Comprovação da existência da edificação (planta de situação);

**II** - Requerimento próprio e estruturado a partir da legislação federal, resoluções do CONFEA e leis municipais, conforme Anexo I;

**III** - Cópia do documento de propriedade ou posse do imóvel;

**IV** - Declaração de anuência ou procuração do proprietário ou possuidor quando não for ele o requerente;

**V** - Projeto assinado por responsável técnico acompanhado da ART ou RRT, dispensada tal exigência para regularizações de pequenos aumentos de área construída, que não constituam em mais de 01 (um) pavimento, e não superiores a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

**§ 1º** No caso de edificações que foram objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, enquadradas na Lei Complementar nº 561/2007, deverão ainda ser apresentados o relatório conclusivo e o respectivo Termo de Acordo e Compromisso - TAC, quando aplicável, ou outra documentação pertinente.

**§ 2º** Para as edificações situadas em logradouros pertencentes a loteamentos em processo de regularização, o interessado deverá apresentar Certidão de Uso do Solo expedida pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Delmiro Gouveia.

*Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015*



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

**ART. 7º** - Instruído na forma do art. 6º desta Lei Complementar, o protocolo será juntado ao processo de origem, quando for o caso, e posteriormente enviado ao setor competente da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Delmiro Gouveia, que:

**I** - Procederá à análise do projeto e formulário apresentado e encaminhará ao setor de fiscalização, para aplicação das penalidades cabíveis e procedimentos necessários, caso tenha ocorrido alguma transgressão à norma;

**II** - Juntado aos autos o comprovante de recolhimento ou o termo de acordo para o parcelamento do débito, junto à Secretaria Municipal de Finanças, dos valores das multas aplicadas nos termos dos art. 10, 11 e 12 dessa Lei Complementar, caso existam/sejam aplicadas, as plantas receberão carimbo de aprovação da regularização pela presente Lei Complementar;

**III** - Após o deferimento do pedido de regularização, o extrato do processo será encaminhado para publicação na Imprensa Oficial do Município;

**IV** - Publicado o deferimento do pedido e apresentado o comprovante de pagamento das taxas devidas e dos demais documentos previstos na legislação, a Municipalidade expedirá o Alvará de Aprovação da Regularização e o disponibilizará ao interessado;

**V** - Após a expedição dos atos previstos, o processo será encaminhado ao Departamento de Cadastro das Receitas Imobiliárias e Receitas Mobiliárias para as devidas anotações e eventuais providências quanto à tributação das áreas objeto da regularização.

Parágrafo único. O interessado deverá requerer, obrigatoriamente, a Certidão de Habite-se quando a edificação atender às condições de habitabilidade, apresentando à Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Delmiro Gouveia os documentos obrigatórios previstos na legislação específica.

**ART. 8º** - Quando do indeferimento do pedido de regularização, o interessado será notificado para sanar as irregularidades no prazo de 30 (trinta) dias.

**§ 1º** O não atendimento da intimação prevista no caput deste artigo acarretará a aplicação da penalidade imposta pela legislação vigente e, após, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para promoção de ação demolitória ou outra medida judicial cabível, caso não haja previsão de demolição específica no ordenamento jurídico deste município.

**ART. 9º** - O Município, através de sua Comissão de Avaliação de Imóveis, poderá vistoriar a edificação objeto de regularização para constatar a veracidade das informações constantes do requerimento de regularização previsto no art. 6º, e de outros elementos pertinentes.

**§ 1º** Constatada pela vistoria divergência entre os elementos apresentados no requerimento e a vistoria, o interessado será intimado para saná-la, sob pena de aplicação das sanções cabíveis previstas na legislação urbanística vigente.

*Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015*



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

**§ 2º** Constatada pela vistoria a inserção de falsa declaração ou de informação diversa, sobre dado relevante, com o fim de criar vantagens para o interessado frente à presente Lei Complementar, o fato deverá ser levado à Procuradoria para as providências penais que o caso exigir.

**ART. 10** - As infrações e irregularidades serão classificadas nos seguintes níveis, que definirão os critérios para cálculo e aplicação de multa;

**I** - Nível 1: descumprimento do pé-direito mínimo;

**II** - Nível 2: invasão de até 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para recuos, por pavimento em desacordo;

**III** - Nível 3: invasão de até 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para afastamento, por pavimento em desacordo;

**IV** - Nível 4: invasão acima de 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para recuos, por pavimento em desacordo;

**V** - Nível 5: descumprimento de taxa de ocupação;

**VI** - Nível 6: descumprimento da área permeável em até 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

**VII** - Nível 7: acréscimo de até 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o zoneamento;

**VIII** - Nível 8: invasão acima de 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para afastamentos, por pavimento em desacordo;

**IX** - Nível 9: altura máxima da edificação em desacordo com a lei vigente;

**X** - Nível 10: descumprimento da área permeável superior a 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

**XI** - Nível 11: acréscimo acima de 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o zoneamento.

**XII** - Nível 12: obra ou ocupação irregular iniciada sem licença ou alvará de construção regularmente expedido pela Prefeitura.

- a) A multa pela irregularidade prevista no nível 12 será de 20 (vinte) salários-mínimos, com possibilidade de majoração em patamar variável de 30 a 50% caso o responsável pela obra ou invasão venha a repetir tal conduta em mais de um imóvel, ou ignorar notificação de suspensão de obra emitida pela SEINFRA/Delmiro Gouveia.

*Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015*



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

- b) Lavrado auto de infração e transcorrido o prazo de 10 (dez) dias previstos para defesa por parte do contribuinte/cidadão notificado, fica autorizada a imediata inscrição em dívida ativa municipal, seguida do competente protesto do título no cartório competente.

**Parágrafo Único** – O exercício do poder de polícia para lavratura de autos de infração e a previsão de multas a serem aplicadas após esgotados os prazos de defesa acima descritos, depois de observados o contraditório e a ampla defesa, estão sedimentados no Código Tributário Municipal de Delmiro Gouveia.

- c) Os julgamentos administrativos dos autos de infração e dos processos deflagrados para análise de obras e terrenos, depois de regularmente publicados na imprensa oficial, poderão ser submetidos, em grau de recurso e no prazo de 10 (dez) dias após a publicação, ao Gabinete do Procurador Geral do Município, que deverá submeter sua análise e decisão final ao Gabinete do Prefeito.

§ 1º As irregularidades relacionadas no art. 4º serão enquadradas nos níveis descritos nos incisos do caput deste artigo e servirão de base para a aplicação das multas constantes na tabela do art. 11, que deverão ser aplicadas cumulativamente, com exceção do inciso VI do art. 4º, que deverá observar o disposto no art. 13 desta Lei Complementar.

§ 2º As infrações previstas no caput deste artigo não excluem a obrigatoriedade do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, para os alvarás de aprovação de regularização emitidos após a aprovação da lei da outorga.

§ 3º A infração prevista no inciso IX do caput deste artigo será calculada pela somatória das áreas dos pavimentos que excederem a altura máxima permitida.

**ART. 11** - Os protocolos das construções clandestinas e irregulares poderão ser deferidos após análise dos técnicos da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município e da Procuradoria Geral do Município, mediante transformação de suas irregularidades em multa que se reverterá para o custeio de programas sociais de regularização fundiária dentro do município de Delmiro Gouveia, o que será definido por decreto regulamentador desta Lei Complementar, e ainda observando o seguinte critério e procedimento:

§ 1º Além da penalidade imposta no caput, aplicar-se-á multa pela construção sem prévia autorização municipal da área a ser regularizada.

§ 2º Deverá ser adotado o mesmo critério da base de cálculo de residência unifamiliar para as regularizações de unidades privativas de habitação multifamiliar horizontal e, em se tratando de área comum a ser regularizada, a base de cálculo compreenderá à área total do empreendimento.

§ 3º Será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) na multa estabelecida no caput deste artigo nos casos de requerimentos protocolados dentro do prazo de 01 (um) ano a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar.

Praça Da Matriz, 8, Centro - Delmiro Gouveia/Al, 57480-000.  
[gabinete@delmirogouveia.al.gov.br](mailto:gabinete@delmirogouveia.al.gov.br) // (82) 98180-0015



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE DELMIRO GOUVEIA  
GABINETE DA PREFEITA**

III – Que estejam funcionando de forma clandestina mas apresentem requerimento e documentação específica para regularização perante a prefeitura.

**ART. 18** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 4 (quatro) anos.

Delmiro Gouveia – AL, 22 de Junho de 2021.

  
**ELIZIANE FERREIRA COSTA LIMA**  
PREFEITA

