



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

CÂMARA DE VEREADORES

ATO DE PROMULGAÇÃO Nº 04/2025.

ATO DE PROMULGAÇÃO Nº 04/2025.

“Promulga a proposição legislativa do Projeto de Lei nº 021, de 15 de maio de 2025, aprovado pela Câmara Municipal na 11ª sessão ordinária e sancionada tacitamente, em virtude do silêncio da sanção, pelo Prefeito Municipal, no tempo hábil previsto no art. 30, §§ 3º e 7º da Lei Orgânica Municipal”.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MARAGOGI, Estado de Alagoas, no uso das atribuições legais e em especial as que lhe são conferidas pela Constituição Federativa do Brasil de 1988, que dispõe no Art. 66, § 3º, bem como apregoado no artigo 30, §§ 3º e 7º, da Lei Orgânica Municipal, combinado com o artigo 26, inciso IV, da Resolução nº 005, de 27 de dezembro de 2022, Regimento Interno desta Casa de Leis,

CONSIDERANDO a aprovação, pela Câmara de Vereadores na 11ª sessão ordinária, do projeto de Lei nº 021, de 15 de maio de 2025, de autoria do Vereador José Roberto Souta dos Santos, membro deste Poder Legislativo;

CONSIDERANDO que o autógrafo da referida proposição legislativa foi recebido pelo Poder Executivo em 3 de julho de 2025, através do Ofício nº 146/2025, endereçado ao Procurador Geral do Município de Maragogi, oriundo da Presidência desta Casa de Leis;

CONSIDERANDO o silêncio da sanção ou veto, pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, no tempo hábil previsto no art. 30, § 3º da Lei Orgânica Municipal, no que concerne a aludida proposição legislativa;

RESOLVE:

Art. 1º - PROMULGAR a Lei nº 861/2025 oriunda do projeto de Lei nº 021/2025, de autoria do Vereador José Roberto Souta dos Santos, membro deste Poder Legislativo, conforme apregoa o art. 30, §§ 3º e 7º, da Lei Orgânica Municipal c/c o art. 26, inciso IV, da Resolução nº 005/2022, cujo conteúdo do referido PL nº 021/2025 é parte integrante do presente ato de promulgação.

Art. 2º - Publique-se e registre-se.

Gabinete do Presidente da Câmara Municipal de Maragogi, aos 11 dias do mês de setembro de 2025.

ELISEO MARCOS DA SILVA IBAÑEZ

Presidente

LEI Nº 861, DE 11 DE SETEMBRO DE 2025.

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IRREGULARES E O LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES EM LOTES DE DIMENSÕES REDUZIDAS NO MUNICÍPIO DE MARAGOGI.”

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MARAGOGI - AL, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE DE ACORDO COM A LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DISPOSTO NO ARTIGO 30, §§ 3º E 7º C/C O ARTIGO 26 INCISO IV, DO REGIMENTO INTERNO (RESOLUÇÃO Nº 005/2022), PROMULGA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes para a regularização de edificações consolidadas em desacordo com a Lei Municipal nº 739/2021 (Plano Diretor), bem como para a reforma, ampliação e licenciamento de novas construções em lotes de dimensões reduzidas, considerando o potencial turístico de Maragogi e a necessidade de ordenamento urbano para o desenvolvimento sustentável.

Art. 2º - Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Testada: a medida da frente do lote confrontante com a via pública;

II - Recuo: a distância mínima obrigatória entre a edificação e as divisas do lote;



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

III - Gabarito: altura máxima permitida para a edificação;

IV - Taxa de ocupação: percentual da área do terreno que pode ser ocupado por construção;

V - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) - Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

VI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMAX) - Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

VI - Taxa de permeabilidade: Relação percentual entre área mínima permeável e área total do lote, permitindo assim infiltração de água no solo do lote.

VII - Vagas mínimas totais de estacionamento: quantidade necessária de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

VIII - Vagas internas obrigatórias de estacionamento São as vagas que obrigatoriamente devem estar localizadas dentro dos limites do lote, independentemente da aplicação da contribuição compensatória.

CAPÍTULO II - REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 3º Fica instituído no Município de Maragogi o Programa de Regularização de Edificações existentes, objetivando viabilizar a adequação das edificações à legislação municipal que, além da irregularidade documental, apresentem parâmetros em desacordo com o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo previstos no Plano Diretor do Município.

Art. 4º Poderão ser regularizadas edificações:

I - Cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - Executadas sem prévia autorização do Município;

III - Que estejam em fase de construção, mas com estrutura concluída;

IV - Que tenham sido edificadas antes da publicação desta Lei.

Art. 5º 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;

II - Não ocupem áreas "*non aedificandi*";

III - Não estejam situadas em áreas de risco;

IV - Respeitem os recuos mínimos das aberturas determinados pelo Código Civil;

V - Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes;

VI - Não estejam em débito com tributos municipais;

VII - Atendam às normas de acessibilidade e legislações estaduais e federais pertinentes;

VIII - Não ocupem áreas de preservação permanente ou unidades de conservação de proteção integral, conforme a legislação ambiental vigente;

IX - Não comprometam a segurança estrutural de edificações vizinhas ou do próprio imóvel;

X - Não causem impactos urbanísticos ou ambientais que inviabilizam sua regularização, conforme estudos técnicos exigidos pelos órgãos competentes;

XI - Não sejam imóveis localizados em áreas de interesse histórico, ambiental ou social, sendo esses condicionados à análise e aprovação por órgãos competentes.

Art. 6º As edificações a serem regularizadas ficarão dispensadas das exigências relativas ao coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de permeabilidade, gabarito, recuos e vagas de estacionamento, exceto nos casos em que tais parâmetros sejam essenciais para garantir a segurança estrutural, a salubridade, a mobilidade urbana ou o ordenamento territorial. Além disso, sua observância será obrigatória sempre que a análise técnica ambiental e urbanística dos órgãos competentes assim determinar.



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

Art. 7º Os pedidos de regularização deverão ser protocolados no prazo de 24 meses a partir da publicação desta Lei. Findo o prazo, os interessados que não tiverem requerido a regularização estarão sujeitos às penalidades previstas nesta legislação.

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES, REFORMAS E AMPLIAÇÕES EM LOTES DE DIMENSÕES REDUZIDAS

Art. 8º - Esta Lei estabelece diretrizes para o licenciamento de construções, reformas e ampliações em lotes de dimensões reduzidas, assegurando o ordenamento urbano, a integração harmoniosa com a vizinhança e a adequação às normas de uso e ocupação do solo, nos termos desta Lei.

Art. 9º - O licenciamento para novas edificações, reformas e ampliações em lotes de dimensões reduzidas obedecerá aos critérios estabelecidos nesta Lei, considerando a testada e a área do lote para definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Art. 10 - Nos lotes com testada menor ou igual a 6 metros e área menor ou igual a 125 m², serão adotadas as seguintes regras:

- I - Dispensa na exigência de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento máximo e recuos;
- II - As aberturas devem respeitar o distanciamento mínimo previsto da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil);
- III - Gabarito máximo de 9 metros.

Art. 11 - Nos lotes com testada maior que 6 metros, área maior que 125 m² e inferior a 200,00 m², serão adotadas as seguintes regras:

- I - Dispensa a exigência de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento máximo e recuos;
- II - As aberturas devem respeitar o distanciamento mínimo previsto da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil);
- III - Gabarito máximo de 12 metros.

Art. 12 - Nos lotes com testada acima de 8 metros e área superior a 200 m², as construções deverão atender integralmente às diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 739/2021.

Art. 13 - É obrigatória a previsão de vagas de estacionamento para as edificações, conforme os critérios estabelecidos no Capítulo IV desta Lei, observando-se os parâmetros de dimensionamento, acessibilidade e uso do solo.

Art. 14 - Será exigida uma taxa mínima de permeabilidade de 10%, salvo se houver compensação por técnicas sustentáveis, como pavimentos drenantes, sistema de reaproveitamento de águas pluviais, caixas de infiltração ou semelhantes.

Art. 15 - Serão aceitos os mesmos critérios de áreas não computáveis para gabarito estabelecidos no Plano Diretor do município.

Art. 16 - As edificações multifamiliares, comerciais ou institucionais situadas em lotes de dimensões reduzidas deverão atender às normas de acessibilidade.

Art. 17 - Deverão ser observadas normas de ventilação e iluminação natural, garantindo o conforto ambiental das edificações.

Art. 18 - As construções em lotes de dimensões reduzidas deverão observar os usos permitidos conforme a legislação urbanística vigente, sendo vedada a implantação de atividades consideradas incompatíveis com a vizinhança, conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor e legislação correlata.

Art. 19 - Para empreendimentos residenciais multifamiliares e comerciais, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Licença Ambiental, sempre que aplicável.

CAPÍTULO IV - ESTACIONAMENTO E CONTRIBUIÇÃO URBANÍSTICA COMPENSATÓRIA

Art. 20 As edificações deverão observar os seguintes quantitativos de vagas mínimas totais de estacionamento:

- I - Empreendimentos hoteleiros: 1 vaga a cada 3 unidades hoteleiras;
- II - Edificações residenciais: 1 vaga por unidade habitacional;
- III - Edificações comerciais: 1 vaga a cada 200 m² de área construída.

Art. 21 Nos casos em que o empreendimento não atender ao número mínimo total de vagas de estacionamento exigido nesta Lei, poderá ser aplicada a Contribuição Urbanística Compensatória, desde que comprovada a inviabilidade técnica da adequação.

§ 1º O valor da contribuição será regulamentado por meio de decreto do Poder Executivo Municipal;



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

§ 2º Os recursos arrecadados com a Contribuição Urbanística Compensatória serão destinados exclusivamente a melhorias na mobilidade urbana, criação de vagas públicas de estacionamento ou implementação de infraestrutura viária no município.

§ 3º A Contribuição Urbanística Compensatória poderá, alternativamente, ser cumprida por meio de contrapartidas urbanísticas, tais como doação de áreas públicas, execução de obras de infraestrutura, equipamentos urbanos ou comunitários, ou outras medidas equivalentes que atendam ao interesse público, conforme avaliação dos órgãos competentes.

Art. 22 Apesar de ser permitida a contribuição compensatória de vagas, é obrigatório o cumprimento de um número mínimo de vagas de internas ao lote, com o objetivo de assegurar a adequação da infraestrutura viária, a acessibilidade e a segurança no empreendimento, em conformidade com as normas urbanísticas e de mobilidade.

§ 1º O número total de vagas obrigatórias de estacionamento deverá obedecer à seguinte fórmula de cálculo:

Nº total obrigatório = (Testada do terreno - 1,2) / 2,4

§ 2º O fracionamento resultante do cálculo deverá ter sua parte decimal descartada, considerando apenas o número inteiro.

Art. 23 As vagas de estacionamento devem observar as seguintes diretrizes:

I - As vagas para veículos de passeio devem ter as dimensões mínimas de 2,40 metros de largura por 5,00 metros de comprimento.

II - As dimensões mínimas estipuladas poderão ser flexibilizadas em casos específicos, mediante justificativa técnica fundamentada, que comprove a viabilidade do projeto e não prejudique a circulação e a segurança no entorno.

III - As vagas destinadas ao estacionamento de veículos para pessoas com deficiência (PCD) devem dispor de espaço adicional de circulação, com largura mínima de 1,20 metros.

Art. 24 Fica instituído, em caráter excepcional, o regime de incentivos fiscais e urbanísticos para empreendimentos que construam estacionamentos ou edifícios-garagem, com os seguintes benefícios:

I - Isenção de taxas de licenciamento urbanístico e ambiental.

II - Desconto de até 90% no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e no Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

III - Isenção da Taxa de Licenciamento e Fiscalização (TLF).

IV - Parcerias Público-Privadas (PPP).

V - Flexibilidade nos parâmetros urbanísticos.

VI - Permissão para que o número mínimo de vagas de estacionamento de outros empreendimentos seja atendido, de forma parcial, nestes estacionamentos.

§ 1º Os incentivos serão concedidos aos empreendimentos que atendam aos seguintes critérios:

I - Conformidade com normas de sustentabilidade e mobilidade urbana.

II - Conformidade com normas de acessibilidade.

III - Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 2º A concessão dos benefícios dependerá da análise prévia pelo Comissão Técnica de Análise (CTA), e da aprovação pelos órgãos competentes.

§ 3º Os incentivos previstos neste artigo terão validade de dois anos a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 25 É permitida a possibilidade de complementação das vagas de estacionamento padrão mínimas exigidas no art. 26 para empreendimentos e incorporações. A complementação poderá ser atendida, em até 70% do total, em outro imóvel ou edifício garagem da mesma propriedade do interessado.

§ 1º O empreendimento deverá garantir, no mínimo, 30% das vagas exigidas dentro de sua área, priorizando aquelas destinadas a Pessoas com Deficiência (PCDs), idosos, veículos de grande porte, ônibus, microônibus e serviços de carga e descarga.

§ 2º O imóvel vinculado para complementação das vagas deverá estar situado em um raio máximo de 800 (oitocentos) metros do empreendimento, sendo obrigatória a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), especificando as condicionantes de mobilidade e trânsito na Área de Impacto Direto (AID).



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

§ 3º Em caso de futura substituição do imóvel vinculado, o interessado deverá submeter novo pedido de aprovação, acompanhado de EIV atualizado, ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) ou ao órgão responsável pela análise e emissão de alvarás.

CAPÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26 Para solicitar a regularização de edificações, o interessado deverá protocolar junto ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) a seguinte documentação:

- I - Requerimento de regularização;
- II - Documento de identificação do requerente;
- III - Comprovante de regularidade de débitos municipais;
- IV - Comprovação de titularidade ou posse mansa e pacífica;
- V - Levantamento arquitetônico do imóvel (Projeto As Built);
- VI - Laudo Técnico de Inspeção Predial;
- VII - ARTs ou RRTs dos responsáveis técnicos;
- VIII - Alvará do Corpo de Bombeiros (se aplicável);
- IX - Licença Ambiental (se aplicável);
- X - Quadro de áreas da ABNT NBR 12721, em caso de edificações condominiais (Lei Nº 4.591/64).

Art. 27 Para solicitar a aprovação do projeto e o licenciamento de construções, reformas e ampliações, o interessado deverá protocolar junto ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) a seguinte documentação:

- I - Para a aprovação de projeto:
 - a) Documento de identificação do requerente;
 - b) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários;
 - c) - Comprovação de titularidade ou posse mansa e pacífica;
 - d) Projeto Arquitetônico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
 - e) Memorial Descritivo;
 - f) Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) do projeto arquitetônico;
 - g) Quadro de áreas da ABNT NBR 12.721, em caso de edificações condominiais (Lei Nº 4.591/64).
- II - Para a emissão do alvará de construção:
 - a) Licença Ambiental, se aplicável;
 - b) Alvará do Corpo de Bombeiros do Estado de Alagoas, se aplicável;
 - c) Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), se aplicável;
 - d) Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) dos projetos complementares;
 - e) Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) de execução da obra.

Art. 28 O requerimento e toda a tramitação dos processos só poderão ser feitos pelo proprietário ou legítimo possuidor da edificação, segundo os conceitos jurídicos do Código Civil Brasileiro.

§ 1º O possuidor pode requerer, perante o IPUMA, a aprovação de obras e licenciamento de usos que impliquem ou não na alteração física do imóvel, se detiver, dentre os demais documentos necessários:

- I - Contrato ou termo de autorização expressa do proprietário;



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

II - Contrato de compra e venda, ou qualquer outra forma de alienação, devidamente acompanhado dos documentos que comprovem a cadeia dominial até a efetiva averbação da propriedade no registro imobiliário.

§ 2º 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 pelos herdeiros, priorizando, por ordem, outro proprietário constante na matrícula, inventariante devidamente comprovado ou os herdeiros qualificados na certidão de óbito.

§3º Em qualquer caso, o requerente responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação o reconhecimento, por parte do Poder Público Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 29. O possuidor que não dispuser de documentação comprobatória da cadeia dominial completa do imóvel poderá requerer a aprovação de obras e o licenciamento de usos junto ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), desde que atenda aos seguintes requisitos:

§ 1º O requerente deverá comprovar a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel, mediante a apresentação de documentos tais como:

I - Comprovantes de pagamento de impostos e taxas municipais incidentes sobre o imóvel;

II - Contas de serviços públicos (água, energia elétrica, etc.) em nome do possuidor;

III - Declarações de vizinhos ou outras provas que atestem o tempo de posse.

§ 2º O requerente deverá assinar um Termo de Responsabilidade, comprometendo-se a:

I - Responder pela veracidade das informações e documentos apresentados;

II - Reconhecer que o licenciamento concedido não implica reconhecimento do direito de propriedade pelo Poder Público Municipal;

III - Buscar a regularização fundiária do imóvel por meio dos instrumentos legais disponíveis, como a usucapião ou outros previstos na legislação pertinente.

§ 3º O licenciamento de que trata este artigo não será concedido em imóveis situados em áreas de risco, áreas verdes ou de preservação permanente, áreas públicas ou faixa em faixa *non aedificandi* ou que contrariem o Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas vigentes.

Art. 30 Protocolado o requerimento, o requerente deverá pagar a taxa de análise do projeto para início da tramitação do processo administrativo de análise técnica.

§ 1º Após efetivação do pagamento da taxa de análise, o setor de análise de projetos do IPUMA analisará o requerimento no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo geral.

§ 2º Após a análise, deverá ser emitido parecer técnico deferindo ou indeferindo o requerimento.

§ 3º O parecer técnico será procedido do exame detalhado dos elementos que o compõem. 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.

§ 4º Havendo a necessidade de complementação ou correção, mediante parecer escrito, poderá ser concedido um prazo máximo de 60 (sessenta) dias para manifestação, contados a partir da publicação do parecer, findos os quais o processo será indeferido por ato administrativo.

§ 5º Quando do retorno do projeto com correções e/ou complementações, inicia-se novo prazo de 30 (trinta) dias.

§ 6º Os prazos de 30 (trinta) dias para análise e reanálise do processo poderão ser prorrogados, por igual período, quando houver justificativa plausível.

§ 7º 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.

§ 8º No caso de não apresentação em até 60 dias da documentação solicitada em parecer por escrito, o processo será arquivado.

Art. 31 Para as edificações concluídas, aprovado o requerimento de regularização, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo, o Alvará de Regularização e 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, o órgão competente emitirá o alvará de construção, autorizando a finalização da obra conforme a legislação vigente.



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

Art. 32 Após o deferimento do licenciamento para a execução da obra, será emitido o Alvará de Construção, autorizando o início das obras.

Art. 33 Após a conclusão da obra, é obrigatória a solicitação de vistoria junto ao órgão municipal competente para obtenção da Carta de Habite-se.

Art. 34 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. 35 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. 36 Será cassada a licença quando forem descumpridas, incorrigivelmente, as exigências dela constantes, incluindo as especificações ou características do projeto e/ou de sua execução, em partes essenciais.

Art. 37 O alvará de construção emitido pelo Poder Público Municipal terá validade de 2 (dois) anos para as obras não iniciadas, contado a partir da data de sua emissão.

§ 1º Findo esse prazo, o alvará poderá ser renovado por igual período, mediante pagamento de taxa administrativa a ser regulamentada por decreto do Poder Executivo, conforme regulamentação específica, desde que não haja alteração no projeto aprovado nem na legislação urbanística vigente.

CAPÍTULO VI - DAS TAXAS DE LICENCIAMENTO

Art. 38 - Os processos de regularização de edificações, aprovação de projetos, licenciamento para construção, reformas e ampliações estarão sujeitos ao pagamento das taxas de licenciamento urbanístico, conforme os valores estabelecidos na Tabela constante do Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO VII - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 39. Consideram-se infrações às normas edilícias:

- I - dar início à execução de obras ou empreendimentos sem o necessário licenciamento;
- II - dar continuidade à execução de obras ou empreendimentos após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;
- III - executar obras ou empreendimentos em desconformidade com as especificações ou características do projeto aprovado;
- IV - proceder quaisquer intervenções na edificação, sujeitas ao licenciamento, sem o respectivo alvará, ou em desconformidade com a licença expedida sem a comunicação prévia;
- V - ocupar logradouros públicos com máquinas, equipamentos ou materiais de construção;
- VI - executar obras sem a adoção das medidas necessárias à segurança da população e dos imóveis lindeiros;
- VII - desobedecer às determinações do Poder Público presente nas notificações e/ou embargos expedidos;
- VIII - promover ou autorizar a ocupação do imóvel sem a expedição da carta de habite-se;
- IX - dar ao imóvel, após a expedição da carta de habite-se, destinação diversa à que foi especificada originariamente no projeto aprovado.

Art. 40. Às infrações previstas no artigo anterior, serão aplicáveis as penalidades previstas no art. 172 da Lei Municipal nº 739/2021:

- I - Notificação, solicitando o comparecimento ao IPUMA para iniciar o procedimento de regularização e determinando a paralisação imediata da obra até a regularização em prazo fixado pela autoridade competente;
- II - Caso a notificação não seja atendida, embargo da obra e multa no valor de 1 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, determinando a imediata regularização em prazo fixado pela autoridade competente;
- III - No caso de rompimento do embargo, lavratura de auto de infração e multa no valor de 2 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, e judicialização com previsão de ação demolitória.

§ 1º A multa prevista neste artigo poderá ser reduzida em até 90% mediante a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o IPUMA, no qual o responsável se comprometerá a regularizar a obra dentro do prazo estipulado. A concessão da redução será avaliada pelo IPUMA,



DIÁRIO OFICIAL DE MARAGOGI

Prefeitura Municipal de Maragogi-AL
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.maragogi.al.gov.br

Edição nº 275-A/Ano 2025

considerando a gravidade da infração. O descumprimento do TAC resultará na aplicação integral das penalidades.

Art. 41. O pagamento das multas definidas neste Capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Art. 42 A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento às legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43 Os casos omissos serão analisados pela Comissão Técnica de Análise, respeitadas as legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 44 O Poder Público Municipal poderá expedir, por meio de decreto, normas ou instruções normativas com especificações adicionais a esta Lei.

Art. 48. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

Sala das sessões da Câmara Municipal de Maragogi, 11 de setembro de 2025.

ELISEO MARCOS DA SILVA IBAÑEZ

Presidente

ANEXO I - TAXAS DE LICENCIAMENTO

ATIVIDADE	UNIDADE DE CÁLCULO	VALOR (R\$)
Análise de Projeto	m² de área construída	1,25
Aprovação de projeto	m² de área construída	1,25
Alvará de Construção/Ampliação	m² de área construída	4,85
Alvará de Reforma	m² de área construída	3,67
Habite-se	m² de área construída	3,24
Certidão Narrativa	Por documento	185,02
Desmembramento	Por solicitação	449,46
Remembramento	Por solicitação	224,73
Demolição	m² de área a demolir	1,44
Aprovação de Parcelamento de solo	Por lote	146,58
Alvará de Parcelamento de solo	Por lote	146,58
Alvará de Construção (obras de infraestrutura e muros)	Por metro linear (m)	2,49
Torre para telefonia celular	Por torre	R\$ 3.000,00
Certidão de uso e ocupação do solo	Por documento	R\$ 100,00

Publicado por: Bianca Meirelly da Silva Lima
Código identificador: 7a02c90d-eb30-48d6-bffd-d12f8d1cb4e9