LEI COMPLEMENTAR Nº 266, DE 28 DE MAIO DE 2025

Institui o Alvará Simplificado, dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica instituído no Município de Formiga o Alvará Simplificado destinado a estimular o desenvolvimento econômico e social, por meio da desburocratização e agilização dos procedimentos relativos às edificações, conforme disciplina esta Lei Complementar.

Art. 2º O Alvará Simplificado será facultativo e equivale para os efeitos legais ao Alvará de Construção, em que o profissional habilitado e o proprietário do imóvel assumem a inteira responsabilidade da conformidade do projeto de edificações com as legislações urbanísticas e edilícias vigentes neste Município, com as Normas Brasileiras de Regulamentação (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as legislações Estaduais e Federais pertinentes ao assunto.

§ 1° O Alvará Simplificado se aplicará aos projetos:

I – residenciais unifamiliares;
II - não residenciais até o limite de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
III - uso industrial até 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados).

§ 2° O processo de análise simplificada não se aplica as obras já iniciadas e aos projetos de reforma e ampliação, substituição de projeto ou legalização de imóveis já concluídos.

Art. 3º Poderá fazer uso do Alvará Simplificado o imóvel que:

I - não esteja localizado em área de risco;
II - não esteja localizado em Zona Especial de Proteção Ambiental ou Área de Proteção Permanente (APP);
III – não esteja no entorno de imóvel tombado pelo patrimônio histórico;
IV - esteja localizado em loteamento regular ou regularizado, liberado para construção.

Art. 4° Os processos protocolizados como Alvará Simplificado devem ser instruídos com os seguintes documentos:

I - requerimento conforme modelo padrão disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Formiga;
II - cópia do documento de identidade proprietário do imóvel contendo o número do CPF, quando pessoa física e cópia do documento de identidade do representante legal e cópia do Contrato Social ou Certidão Simplificada da Junta Comercial, quando pessoa jurídica;
III - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável com as respectivas atividades exigidas pelos Conselhos de Classe;
IV - documento comprobatório da propriedade do imóvel cadastrado no nome do requerente no Cadastro Municipal Imobiliário:

a) certidão de registro expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, original ou cópia autenticada;
b) escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, ou cópia autenticada, com até um ano;
c) escritura pública não registrada acompanhada da certidão de registro expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis atualizada em nome do vendedor, original ou cópia autenticada;
d) contrato de compra e venda particular ou outro documento equivalente acompanhado da certidão de registro expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada em nome do vendedor.

V – duas vias do projeto arquitetônico e do memorial de cálculo de área, conforme modelo padrão;
VI – declarações de responsabilidades preenchida pelo proprietário e Responsável Técnico conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana;
VII – laudo ambiental;
VIII – comprovação do recolhimento das taxas pertinentes.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana poderá requisitar outros documentos que julgarem necessários ao Processo de Alvará Simplificado.

Art. 5° Para todo projeto de edificação, a declaração de responsabilidade mencionada no art. 4º desta Lei conforme modelo padrão deverá ser anexada e conter os seguintes itens:

I – que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, sob as penas de lei, pela veracidade e exatidão das informações prestadas;
II - que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, sob as penas de lei, pelo atendimento às Normas Técnicas de Acessibilidade;
III - que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, estão cientes e cumprirão todos os dispositivos da Lei Complementar 214, de 22 de dezembro de 2020 e demais normas pertinentes à edificação.

Art. 6º A apresentação da documentação indevidamente preenchida, sujeita o processo ao indeferimento.

Art. 7º O Alvará Simplificado somente será concluído após efetuado o pagamento das taxas previstas na legislação municipal.

Art. 8º Os projetos deferidos por meio do Alvará Simplificado, terão validade de 2 (dois) anos, devendo a obra ser iniciada em até 3 (três) meses a contar da data de emissão do Alvará Simplificado, sob pena de cancelamento automático.

§ 1º Decorrido o prazo de validade sem que a construção tenha sido concluída o Alvará Simplificado poderá ser revalidado por igual período, desde que o projeto ainda atenda a legislação vigente no momento da solicitação da revalidação.

§ 2º Decorrido o prazo de validade sem que seja solicitada a renovação do alvará Simplificado dentro do período de validade o documento será automaticamente cancelado.

Art. 9º A Administração Municipal por meio da Seção de Análise de Projetos fará a conferência apenas dos documentos constantes no artigo 4º desta lei, da Planta de Situação, Memorial de Cálculo da Área e do Selo com os valores referentes área construída, e poderá, a qualquer momento, proceder à análise do projeto, bem como proceder diligências para fiscalização.

§ 1º Constatado o descumprimento da legislação municipal urbanística e edilícia ou a inveracidade nas declarações apresentadas para emissão do Alvará Simplificado, será feita a notificação ao proprietário

do imóvel para regularizar a construção/obra no prazo de 20 (vinte) dias, apresentando um projeto substitutivo de acordo com as normas vigentes.

§ 2º O projeto substitutivo passará por processo de análise completa de todos os documentos e peças gráficas.

§ 3º Quando da irregularidade da construção por não estar de acordo com as legislações vigentes, fica o proprietário e o profissional habilitado sujeitos a:

I – anulação ou cassação do Alvará Simplificado;
II – embargo imediato da obra;
III - aplicação de multa constante no artigo 52, II da Lei Complementar 214/2020, ao proprietário e ao responsável técnico pelo projeto e/ou execução da obra;
IV - caso não seja apresentado o projeto substitutivo de acordo com as normas vigentes, deverá ser demolido aquilo que não estiver de acordo com as normas.

§ 4º Em hipótese alguma será concedido HABITE-SE para as edificações que não atendam aos parâmetros construtivos estabelecidos pelo Código de Obras e demais normativos pertinentes.

§ 5º Durante as vistorias da equipe de fiscalização serão toleradas diferenças nas dimensões lineares das construções de até:

I - Cinco centímetros para medidas lineares de até dez metros;
II - Dez centímetros para medidas lineares acima de dez metros;

§ 6º As variações toleradas no §5º não se aplicam às medidas do terreno.

Art. 10. O alvará simplificado será emitido em até dez dias úteis contados da comprovação do pagamento da respectiva taxa de protocolo e atendidas as exigências desta lei, bem como o pagamento da taxa final.

§ 1º Caso o processo apresente erro, o responsável técnico deverá, no prazo de 30 (trinta) dias consecutivos, efetuar as devidas correções e reapresentar o projeto, a partir do qual começará a contagem de novo prazo de aprovação.

§ 2º O processo que não for corrigido e reapresentado a administração municipal dentro do prazo estabelecido, será devolvido ao interessado com os esclarecimentos necessários e o protocolo será cancelado.

Art. 11. Para a retirada do Habite-se, o responsável técnico e o proprietário deverão apresentar no ato da retirada, declaração que as águas pluviais foram direcionadas para a sarjeta, a fim de atender ao artigo 76 do Regulamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Formiga-MG.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, 28 de maio de 2025.

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

PUBLICAÇÃO:

Jornal: Diário Oficial dos Municípios Mineiros

Edição nº: 4030

Página (s): 156-157

Data: 29/05/2025