



DECRETO Nº 14.294/2026

Regulamenta o fluxo administrativo de licenciamento urbanístico para empreendimentos sob o regime de incorporação imobiliária, complementando os procedimentos de concessão de alvará do Código de Obras Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALEGRE, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, conforme o Plano Diretor Municipal;

CONSIDERANDO que o Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 3.845/2024) estabelece a obrigatoriedade de alvará para construções e prevê o embargo imediato para obras sem licenciamento (arts. 7º e 160);

CONSIDERANDO que a incorporação imobiliária é disciplinada pela legislação federal (Lei nº 4.591/1964), cabendo ao Município a análise exclusivamente urbanística dos projetos;

CONSIDERANDO as recomendações da SECONT (Ofício nº 081/2026) para sanar o conflito de competências por meio de fluxos de controle integrados entre a Secretaria de Obras e a Secretaria de Meio Ambiente;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO FLUXO ADMINISTRATIVO INTERSETORIAL

Art. 1º - Fica instituído o fluxo administrativo integrado entre a Secretaria Executiva de Obras, Saneamento e Serviços Urbanos (SEOSU) e a Secretaria Executiva de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMADS) para o licenciamento de incorporações.

Art. 2º - O procedimento observará as seguintes etapas:

I – O pedido inicial será protocolado e enviado à SEOSU para análise técnica urbanística inicial;



II – Identificado o perfil de incorporação imobiliária, será informado à SEMADS para acompanhamento e fiscalização da comercialização indevida das unidades habitacionais ou comerciais.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA O ALVARÁ

Art. 3º - Todo pedido de alvará para edificações multifamiliares e comerciais deverão ser instruídos com:

I – Solicitação de Alvará de Construção e Declaração de Comercialização (Anexo I e Anexo II), sob pena de indeferimento sumário;

II – Checklist documental constante no Art. 20 da Lei Municipal 3.845/2024 e registro do memorial descritivo no Cartório de Registro de Imóveis, quando houver intenção de venda prévia.

Art. 4º - Nos casos de intenção de venda de unidades antes da conclusão da obra, a emissão do Alvará de Construção fica condicionada à apresentação da certidão de registro da incorporação imobiliária expedida pelo cartório competente.

Art. 5º - Os atos de licenciamento municipal não constituem certificação da regularidade jurídica da incorporação, sendo vedada sua utilização como garantia institucional em publicidade ou anúncios de venda.

CAPÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 6º - A execução de obras em desacordo com este Decreto, ou iniciadas sem alvará, ensejará embargo imediato e aplicação das penalidades previstas no Código de Obras (Lei Municipal nº 3.845/2024), por caracterizar atividade sem licenciamento urbanístico.

Art. 7º - Constatados indícios de comercialização irregular (sem registro de incorporação), o Município adotará as seguintes medidas:

I – notificação do responsável para regularização no prazo de 15 (quinze) dias;

II – embargo em caso de não cumprimento dos prazos da notificação;

III – em caso de descumprimento de embargo poderá ser comunicado ao Ministério Público do Estado do Espírito Santo (MPES) para adoção das providências cabíveis nas esferas civil e criminal.

Art. 8º - Os atos administrativos municipais relacionados ao licenciamento urbanístico do empreendimento não poderão ser utilizados como instrumento de publicidade, promoção comercial ou garantia da regularidade jurídica do empreendimento.



Parágrafo único. É vedada a utilização, em material publicitário, anúncios, placas ou stands de venda, de expressões que possam induzir terceiros à interpretação de que o empreendimento possui certificação ou garantia institucional do Município.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 9º - Os empreendimentos já em execução terão o prazo de 90 (noventa) dias para regularização documental e apresentação perante o Município.

§ 1º A não regularização no prazo implicará embargo imediato, nos termos do art. 160 do Código de Obras.

§ 2º Enquanto não promovida a regularização, ficará suspensa a análise de novos atos de licenciamento relacionados ao empreendimento.

Art. 10º - A responsabilidade pela regularidade jurídica da incorporação imobiliária e pela comercialização das unidades autônomas é exclusiva do proprietário ou incorporador.

Art. 11º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se o Decreto nº 14.242/2026.

Alegre – ES, 04 de maio de 2026.

NEMROD EMERICK - NIRRO
Prefeito Municipal

WAGNER DE PINHO PIRES
Secretário Executivo de Administração



ANEXO I

SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

NOME DO REQUERENTE: _____
CPF/CNPJ: _____ - _____
ENDEREÇO DO REQUERENTE: _____
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO: _____
ENDEREÇO DA OBRA: _____
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____
REGISTRO NACIONAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____
Nº DA ART OU RRT DE PROJETO: _____
Nº DA ART OU RRT DE EXECUÇÃO: _____
TELEFONE E/OU E-MAIL DO REQUERENTE: _____
TELEFONE E/OU E-MAIL DO ESPONSÁVEL TÉCNICO: _____

TIPO DE CONSTRUÇÃO (ASSINALE QUANTOS NECESSÁRIOS):

- UNIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR NA MODALIDADE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
- COMERCIAL
- OUTROS

REQUER ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (ASSINALE QUANTOS NECESSÁRIOS):

- OBRA NOVA
- DEMOLIÇÃO
- REFORMA
- AMPLIAÇÃO
- REGULARIZAÇÃO
- RENOVAÇÃO DE ALVARÁ
- OUTROS



ANEXO II

DECLARAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO

Eu, _____, CPF/CNPJ nº _____, na qualidade de proprietário(a) ou responsável pelo empreendimento localizado no imóvel matriculado sob nº _____, no Cartório de Registro de Imóveis competente, declaro para fins de instrução do processo administrativo de licenciamento urbanístico junto ao Município de Alegre/ES:

() não possuir intenção de comercializar unidades autônomas do empreendimento antes da conclusão da obra.

() possuir intenção de comercializar unidades autônomas do empreendimento antes da conclusão da obra, comprometendo-me a promover previamente o registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação aplicável, especialmente da Lei nº 4.591/1964.

Declaro estar ciente de que a aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do alvará de construção pelo Município possuem natureza exclusivamente urbanística.

Declaro, ainda, que a responsabilidade pela regularidade da incorporação imobiliária e pela comercialização das unidades imobiliárias é exclusiva do proprietário ou incorporador.

Declaro que as informações prestadas neste documento correspondem à verdade, estando ciente de que a prestação de informação falsa poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis.

Local e data: _____

Nome: _____

Assinatura: _____

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

WAGNER DE PINHO PIRES
SECRETÁRIO EXECUTIVO DE ADMINISTRAÇÃO
GSEAD - SEAD - PMAL
assinado em 05/05/2026 10:17:24 -03:00

NEMROD EMERICK
PREFEITO MUNICIPAL
GPREF - GAB - PMAL
assinado em 04/05/2026 19:15:47 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 05/05/2026 10:17:24 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por RHÂNEA MANOEL RIBEIRO (DIRETOR DE SUPORTE ADMINISTRATIVO - DSAD - SEAD - PMAL)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-0624V5>