



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício nº 142/2021 – GPE.

Ipatinga, 25 de maio de 2021.

Excelentíssimo Senhor
Vereador Antônio José Ferreira Neto
DD. Presidente da Câmara Municipal de
IPATINGA – MG

Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos para apreciação de Vossa Excelência e Nobres Edis, Projeto de Lei que *"Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares, comprovadamente existentes no Município de Ipatinga, e dá outras providências."*

A presente iniciativa visa estabelecer critérios para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de irregulares, comprovadamente existentes até a data da publicação da referida Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação Municipal.

A Proposição em tela é de suma importância social, ao possibilitar que as referidas edificações, de alguma forma, erguidas em desacordo com a legislação urbanística municipal vigente – tais como construção sem o respectivo projeto de obra aprovado, edificações em desacordo com o respectivo projeto, ou sem o licenciamento do Poder Executivo – possam ser regularizadas por seus proprietários.

O fato de atualmente não viger, no Município, legislação específica para regularização de edificações irregulares, além de impedir que os proprietários de imóveis irregularmente edificados cumpram suas obrigações legais, impede que obtenham o necessário "Habite-se", bem como de averbarem as construções junto à matrícula imobiliária correspondente. Tais óbices ocasionam inúmeros transtornos de ordem jurídica e social, como dificuldade na venda do imóvel, além de inviabilizar a obtenção de financiamentos por parte do proprietário para melhoria de sua habitação.

Ainda, com a regularização dessas edificações, a Administração passará a reconhecer e a cadastrar essas edificações, o que refletirá, de forma mais justa, no cumprimento das obrigações tributárias devidas pelos contribuintes evitando, assim, a evasão de receitas públicas.

A Proposição permite, também, a regularização não onerosa para a edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), para a população de baixa renda. Ainda, promove a regularização das demais edificações, desde que passíveis de regularização, de forma onerosa, mediante o recolhimento de contrapartida financeira a ser calculada conforme o tipo de cada irregularidade que a edificação apresentar.

Regularização Urbanismo
[Handwritten signature]

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO
Protocolo nº _____ 108
Data 26/05/21
Horário 12:36
SECRETARIA GERAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Insta destacar a grande expectativa dos munícipes em relação a presente iniciativa, o que ressalta o inegável interesse público do Projeto de Lei que ora submetemos à aprovação dos nobres representantes do povo de Ipatinga.

Na oportunidade, solicitando que a tramitação da matéria se dê em **regime de urgência**, renovamos a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares, manifestações de nossa elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


GUSTAVO MORAIS NUNES
Prefeito Municipal

A(s) Comissão (ões)	
LEGISLAÇÃO E	
URBANISMO	
Para Fins de Parecer	
em	26 / 05 / 21
Prazo para Parecer	
até	01 / 06 / 21

CONFIANÇA

TRABALHO

PROGRESSO

IPATINGA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 099 /2021

“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no Município de Ipatinga, e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA aprova:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações irregulares, comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e/ou que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal n.º 3.408, de 27 de novembro de 2014, e demais legislações vigentes.

Parágrafo único. Para os fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações concluídas ou com estrutura concluída, com ou sem acabamentos.

CAPITULO II DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º São passíveis de regularização de que trata esta Lei, as edificações irregulares:

I – concluídas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;

II – concluídas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;

III – com áreas ampliadas ou modificadas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;

IV – com estrutura concluída.

§ 1º Entende-se por edificação concluída, aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, a cobertura concluída, o piso impermeabilizado, as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e os devidos acabamentos executados.

§ 2º Entende-se por edificação com estrutura concluída aquela com pilares, vigas, paredes e coberturas executadas, com ou sem acabamentos.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações:

I – situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – sem comprovação da propriedade do imóvel;

III – situadas em loteamentos não regularizados;

IV – em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do órgão competente;

V – com abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas com recuos inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, conforme termo constante no Anexo I desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade, CPF e comprovante de propriedade dos imóveis;

VI – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

VII – que perturbem a paz e o sossego públicos;

VIII – que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise do órgão técnico responsável.

§ 1º Sanadas as irregularidades previstas neste artigo, a edificação poderá ser regularizada nos termos desta Lei.

§ 2º As edificações executadas sem prévia licença do Poder Executivo, que estejam de acordo com os parâmetros da legislação urbanística Municipal, serão regularizadas mediante o pagamento de Taxa de Expediente, observado o disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 4º A abertura de processo de regularização das edificações dar-se-á por requerimento do proprietário, ou seu representante legal devidamente identificado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – projeto ou levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no órgão de classe correspondente;

II – certidão negativa de tributos municipais;

III – cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos seguintes documentos:

a) escritura pública;

b) carta de liberação expedida pela imobiliária ou equivalente; ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

proprietário.

c) contrato de compra e venda, com cópia do registro e escritura do antigo

IV – cópia dos seguintes documentos pessoais do proprietário/requerente:

a) Carteira de Identidade e CPF, para pessoa física; e

b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual, para pessoa jurídica.

V – apresentação de laudo técnico, assinado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, garantindo a estabilidade estrutural da edificação, atestando as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, inclusive com levantamento fotográfico;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

VII – comprovante de pagamento das taxas de requerimento de regularização;

VIII – cópia da carteira profissional do responsável técnico; e

IX – ART ou RRT de Prevenção e Combate a Incêndio, quando necessário.

§ 1º Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.

§ 2º Caso o requerente seja o representante legal do proprietário da edificação, deverá apresentar procuração específica com firma reconhecida.

Art. 5º O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação, observados os critérios definidos em regulamento.

Art. 6º O Poder Executivo, por meio do órgão competente, solicitará do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral, ou da primeira parcela, da guia de recolhimento da contrapartida financeira para regularização de edificação.

§ 1º Considera-se contrapartida financeira de que trata o *caput* deste artigo o valor a ser pago pela regularização da edificação, calculada de acordo com o tipo de irregularidade cometida.

§ 2º O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Na hipótese de pagamento parcelado da contrapartida financeira o documento de regularização será emitido após a quitação total do parcelamento.

Art. 7º A comprovação da existência da edificação até a data da publicação desta Lei, dar-se-á por meio de um dos seguintes documentos:

I – certidão ou outro documento oficial expedido pelo órgão competente, comprovando a área total da edificação existente;

II – declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a existência da edificação no local e o número de pavimentos, conforme declaração constante no Anexo II desta Lei;

III – imagem de satélite; ou

IV – cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso II deste artigo será acompanhada de cópia do documento de identidade ou assinatura reconhecida em cartório do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos do entorno da edificação.

Art. 8º A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, mediante a apresentação dos documentos de que trata o art. 4º desta Lei.

Art. 9º Caso o imóvel possua edificação com projeto aprovado e tenha sofrido, posteriormente, modificação e/ou acréscimo sem licenciamento, deverá a modificação e/ou acréscimo serem incluídas no respectivo projeto arquitetônico, constando, inclusive, o número do projeto aprovado.

Art. 10. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comercial ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Seção I

Da Regularização de Caráter Social

Art. 11. Poderá ser requerida regularização não onerosa para edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), desde que atenda às seguintes condições, cumulativamente:

I – o proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – tenha sido edificada anteriormente à data da publicação desta Lei; e

III – não se enquadre no disposto no art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo dar-se-á por meio de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

Seção II

Das Demais Regularizações

Art. 12. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas vigentes, que não se enquadrar no disposto na Seção I desta Lei, será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise e vistoria prévia do órgão competente.

§ 1º O órgão competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

§ 2º Caso não seja possível fazer a modificação solicitada, o responsável técnico deverá apresentar laudo, com respectiva ART, atestando a inviabilidade da adequação.

Art. 13. Serão passíveis de regularização, de que trata esta Lei, mediante pagamento de contrapartida financeira, calculada da seguinte forma:

I – edificação com área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno;

II – edificação que não atender aos afastamentos mínimos frontal, lateral e de fundo: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área total construída irregular pelo valor do metro quadrado do terreno;

III – edificação que não atender à altura máxima na divisa: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área do plano vertical excedente pelo valor do metro quadrado do terreno;

IV – edificação que não atender a 15% (quinze por cento) de área permeável: resultado da multiplicação da área permeável que não estiver executada pelo valor do metro quadrado do terreno, sendo:

a) 20% (vinte por cento) para edificação de até 500,00 m²;

b) 30% (trinta por cento) para edificação de 500,01 a 1.000,00 m²; e

c) 40% (quarenta por cento) para edificação acima de 1.000,01 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

V – edificação que não atender ao número de vagas de garagem: 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área de vagas necessárias pelo valor do metro quadrado do terreno;

VI – edificação que não atender o número de pavimentos máximo permitido: 30% do resultado da multiplicação da área do pavimento irregular pelo valor do metro quadrado do terreno.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno será definido na Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga do ano vigente.

Art. 14. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar projeto de sua adequação para análise do órgão competente.

§ 1º Após aprovação do projeto de que trata o *caput* será emitida licença para sua execução.

§ 2º Constatada a adequação do passeio, após vistoria *in loco*, será dada continuidade ao processo de regularização da edificação.

§ 3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação somente será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, calculada no valor de 20% (vinte por cento) do resultado da multiplicação da área de passeio pelo valor do metro quadrado do terreno.

Art. 15. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas no art. 13 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização, ressalvado o disposto no § 1º do art. 12 desta Lei.

Art. 17. Os processos de regularização de edificação que esteja em tramitação na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados de acordo com as normas e condições estabelecidas por esta Lei.

Parágrafo único. O interessado poderá abrir novo processo de regularização de edificação nos termos desta Lei, mediante solicitação formal de arquivamento do processo em andamento de que trata o *caput*.

Art. 18. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, por meio de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não será recolhida qualquer taxa referente à regularização pretendida.

Art. 19. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 20. O Poder Executivo, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, inclusive após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações prestadas, dos valores recolhidos e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, e de segurança de uso das edificações.

Parágrafo único. Constatada qualquer irregularidade, o interessado será notificado a saná-las sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 21. Os proprietários que requererem a regularização de sua edificação no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da presente lei terá o desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da contrapartida financeira prevista no art. 13.

Art. 22. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, as disposições contidas nesta Lei.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 25 de maio de 2021.

GUSTAVO MORAIS NUNES
Prefeito Municipal

CONFIANÇA

PROGRESSO

IPATINGA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

TERMO DE ANUÊNCIA DE VIZINHOS CONFRONTANTES (a que se refere o inciso V do art. 3º desta Lei)

Eu, _____,
nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____,
portador do RG n.º _____ inscrito no CPF sob o n.º _____,
proprietário do imóvel localizado na Rua/Av.: _____,
do bairro _____, lote n.º _____, integrante da quadra n.º _____,
neste Município de Ipatinga/MG,

CONCORDO que meu vizinho mantenha abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas de minha propriedade, com recuos inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), de acordo com a situação da edificação existente.

Declaro, na oportunidade, que este Termo de Anuência não gera direitos para a realização de construções futuras com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), conforme disposto na legislação urbanística municipal vigente.

Ipatinga, aos _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário do Imóvel Confrontante

*Anexar os seguintes documentos:

1. cópia do documento de identidade;
2. cópia do CFP;
3. cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos documentos de que trata o inciso IV do art. 4º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II
DECLARAÇÃO EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO
(a que se refere o inciso I do art. 7º desta Lei)

Eu, _____,
nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____,
portador do RG n.º _____ inscrito no CPF sob o n.º _____,
residente e domiciliado à Rua/Av.: _____,
do bairro _____, neste Município de Ipatinga/MG,

DECLARO, sob as penas da lei e para os devidos fins, a existência da edificação situada no lote de terreno n.º _____, integrante da quadra n.º _____, localizada à Rua/Av.: _____, do bairro _____, neste Município de Ipatinga/MG, com _____ pavimentos, até a data da publicação desta Lei.

Assinatura do Declarante

CONFIANÇA

TRABALHO

PROGRESSO

IPATINGA